

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Mariahoeve.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 21 november 2012 (rm 2012.258 - RIS 254097) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Mariahoeve toegezonden.

- *Begrenzing*

Het plangebied ligt in het stadsdeel Haagse Hout van de gemeente Den Haag. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Bezuidenhoutseweg, de Noordelijke Randweg, het spoor en de Carel Reinierszkade.

- *Aanleiding en doel*

Aanleiding

In de 'Nota Bestemmingsplannen in relatie tot het actualiseringprogramma en tot de Structuurvisie Den Haag 2020' is vastgelegd dat de komende jaren een actualisering plaatsvindt van een groot aantal verouderde bestemmingsplannen. Deze nota is door de gemeenteraad vastgesteld op 14 december 2006. De actualiseringsslag vloeit voort uit de in de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) vastgelegde actualiseringsverplichting. In de Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vaststelt en dat deze bestemmingsplannen eens in de tien jaar moeten worden geactualiseerd (art. 3.1 Wro).

Doel

Het doel van het bestemmingsplan is om een actueel juridisch-planologisch kader te bieden. De bestaande situatie vormt daarbij het vertrekpunt. De karakteristieke waarden van de wijk op het gebied van beeld, bebouwing en functies worden behouden. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van de wijk enerzijds en de woonwensen en gebruiksvrijheden van de bewoners en gebruikers anderzijds. Het bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor handhaving van de ruimtelijke situatie zoals die nu is, voor het beheer ervan in de toekomst en voor de op dit moment bekende nieuwe ontwikkelingen. Voor aanbouwen en verbouwingen aan woningen wordt een concreet toetsingskader voor omgevingsvergunningen en handhavingen gecreëerd. Het bestemmingsplan bevat een regeling voor de bouw van bijgebouwen, dakopbouwen en dergelijke.

De regeling voor horecabedrijven en seksinrichtingen, zoals geregeld in respectievelijk de inmiddels vervallen Leefmilieuverordening Recreatie-inrichtingen en de Parapluherziening Seksinrichtingen is in het bestemmingsplan opgenomen. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening vraagt om bestemmingsplannen met een grotere mate van flexibiliteit. Het bestemmingsplan bevat deze flexibiliteit. Het bestemmingsplan maakt bovendien enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Deze ontwikkelingen worden beschreven in hoofdstuk 5.

- *Ontwikkelingen*

In dit bestemmingsplan zijn de volgende nieuwe ontwikkelingen opgenomen:

Winkelcentrum Het Kleine Loo

Op dit moment zijn er uitsluitend plannen voor de optimalisatie van het winkelcentrum Het Kleine Loo zelf. Deze plannen betreffen een herontwikkeling binnen het huidige bouwvlak van het winkelcentrum. Door middel van sloop en herinrichting, eventueel in combinatie met verkoopvloeroppervlak op de verdieping, zal het bestaande verkoopvloeroppervlak verruimd kunnen worden.

Stadsbelevingstuin Schenkzone

De huidige stadsboerderij in de Schenkzone zal worden uitgebreid met een natuurbelevingstuin. Ook laat het bestemmingsplan hier bebouwing toe tot een maximum van 400 m². Dit is een uitbreiding van circa 150 m² ten opzichte van het huidige bestaande oppervlak aan gebouwen. Hierdoor is het mogelijk ter plaatse ook een gebouw voor bijvoorbeeld scouting te realiseren.

Ametisthorst (locatie voormalige garage)

Voor deze locatie is een initiatief ingediend om 18 woningen te bouwen. De locatie van de woningen wordt door middel van bouwvlakken, voorzien van een maximale hoogte, opgenomen op de plankaart. Deze locatie was voorheen volledig verhard (bebouwing met een daarachter gelegen parkeerterrein).

Ursulaland

Op en deels naast de huidige locatie is een bouwplan ontwikkeld voor vervangende nieuwbouw en uitbreiding van de huisvesting van geestelijke gehandicapten tot minimaal 24 woonunits. Deze locatie heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming openbare en bijzondere gebouwen. De locatie van de bebouwing wordt door middel van een bouwvlak, voorzien van een maximale hoogte, op de plankaart aangegeven. Het oude gebouw had een oppervlak van circa 410 m², het oppervlak van het nieuwe gebouw bedraagt circa 684 m².

Parkeergarage Aegonplein

Aegon heeft plannen om op het achterterrein een bebouwde parkeergarage met 300 parkeerplaatsen te realiseren. Dit terrein is op dit moment al volledig verhard en ingericht als parkeerterrein. Er is een akkoord met het Hoogheemraadschap Delfland in verband met de daar ter plaatse gelegen watertransportleiding. Het bouwvlak en de toegestane hoogte worden op de plankaart opgenomen.

Verbreiding Finnenburg

Op het Finnenburg wordt een vrijliggend fietspad opgenomen aan de zijde van de bebouwing langs het Finnenburg/de Boekweikamp. Voor het gedeelte van de nieuwbouw aan het Finnenburg is het fietspad al gerealiseerd. Over het resterende deel van het Finnenburg en Boekweikamp wordt in het bestemmingsplan een breder wegprofiel opgenomen om te zijner tijd een vrijliggend fietspad te realiseren.

Isabellaland (voormalig sportterrein)

Voor deze locatie is de Nota van Uitgangspunten gebiedsontwikkeling Isabellaland (RIS 170253) en het Projectdocument Gebiedsontwikkeling Isabellaland (RIS 175463) vastgesteld. Deze waren echter nog niet vertaald in een definitief stedenbouwkundig kader. De voorgestane ontwikkeling is in opzet gewijzigd. Dit plan zal ontwikkeld worden vanuit de gedachte van het Kleinschalig Opdrachtgeverschap (KO), waarbij de toekomstige kopers/bewoners zelf opdrachtgever zijn voor het ontwerp en de realisatie van hun woning.

De Vuurvlinder

Nog niet in het bestemmingsplan opgenomen is het plan tot nieuwbouw van basisschool De Vuurvlinder (Diamanthorst 10). In de toekomstvisie Mariahoeve wordt nog uitgegaan van handhaving van de huidige locatie. In de latere uitwerking van de gebiedsontwikkeling Het Kleine Loo wordt ingegaan op de situatie dat de Vuurvlinder vertrekt van de huidige locatie. Eén van de mogelijke locaties is naast het huidige Diamant College. De Vuurvlinder is bezig met een locatiestudie, maar deze is nog niet afgerond. Hierdoor is nog geen keuze gemaakt over de definitieve locatie. De huidige locatie zou dan in aanmerking kunnen komen voor woningbouw maar is op dit moment nog niet concreet genoeg om in dit bestemmingsplan op te nemen.

Wijzigingsbevoegdheden

Hongarenburg/Finnenburg (fase 2)

Het project Finnenburg/Hongarenburg betreft sloop-nieuwbouw in twee fasen. Fase 1 is in april-juli 2009 opgeleverd (De Nieuwe Maria's). Fase 2 betreft een kavel gelegen direct naast de nieuwbouw van fase 1. Zoals ook in het stedenbouwkundig kader Finnenburg Margarethaland is aangegeven is voor deze locatie een appartementenblok ontworpen ten behoeve van 95 appartementen.

Naar aanleiding van de discussie in de Commissie Ruimte d.d. 28 maart 2013 is de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de ontwikkeling op het Hongarenburg/Finnenburg (fase 2)(Wro – wijzigingsgebied – 1) komen te vervallen met inachtneming van de volgende uitgangspunten:

- ***De bewoners nemen het initiatief om samen met ERA en Vestia tot een alternatief plan te komen.***
- ***Het op verzoek van en/of door de bewoners te ontwikkelen alternatieve plan moet een bijdrage leveren aan de kwaliteitsslag die is opgenomen in de Toekomstvisie Mariahoeve. Dit betekent dat de kaders zoals deze zijn opgenomen in de Toekomstvisie leidend dienen te zijn. Het gaat hierbij onder meer om:***
 - ***het realiseren van een substantieel terugbouwpercentage (in de Toekomstvisie is een gemiddeld percentage opgenomen van 80%, blz 9),***

- de verhouding tussen sociaal en vrije marktsector (30% sociaal bij nieuwbouw),
- de verhouding tussen appartementen en eengezinswoningen;
- Hierop wordt het alternatieve plan getoetst; het is niet de bedoeling dat een 'extra hypotheek' wordt gelegd op andere (her)ontwikkelingsgebieden in Mariahoeve.
- De gebiedsafbakening voor het alternatieve plan is hieronder in een kaartje opgenomen (rood gearceerd). Het betreft hier de Hongarenburg/Finnenburg fase 2 (ERA-locatie), Finnenburg/Margarethaland fase 1 en de 'kop' van Finnenburg/Margarethaland fase 2 aan de Hofzichtlaan (Vestia-locatie);
- Uiterlijk 1 november 2013 dient er duidelijkheid te zijn over de inhoud en (financiële) haalbaarheid van het alternatieve plan;
- Indien blijkt dat op 1 november 2013 geen overeenstemming is over een alternatief plan zal de Toekomstvisie Mariahoeve fungeren als toetsingskader voor Wabo-aanvragen binnen dit gebied.



Schenkzone/NAM-locatie

De Nederlandse Spoorwegen hebben plannen voor de ontwikkeling van een woningbouwlocatie aan het Boekweitkamp. Dit initiatief maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Schenkzone die in januari 2010 is vastgesteld door het college. Uitgangspunt voor deze locatie is de realisatie van circa 145 woningen (55 eengezinswoningen en 90 appartementen).

- Dakopbouwen

Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat bewoners zoveel mogelijk hun wooncarrière in hun eigen wijk kunnen maken. Het vergroten van de woning is daarin een belangrijk instrument, reden waarom het bestemmingsplan voor zoveel mogelijk woningen in deze bouwmogelijkheid voorziet.

PROCEDURE

- Inspraakprocedure

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 21 november 2012, kenmerk DSO/2012.1377, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden ter gelegenheid van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Op 26 november 2012 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Stadsgewest Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 30 november 2012 t/m 10 januari 2013 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Op 18 december 2012 is een inloopbijeenkomst gehouden.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0244GMariahoeve-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN (Wro)

Reg-nr.

Indiener zienswijze

Ra 2013.003	Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging
Ra 2013.004	Wijkberaad Mariahoeve
Ra 2013.005/028*	[REDACTED] (Zienswijze Ra 2013.005 is niet ondertekend. Ra 2013.028 is dezelfde zienswijze en ondertekend)
Ra 2013.008*	[REDACTED]
Ra 2013.010*	[REDACTED]
Ra 2013.011*	[REDACTED]
Ra 2013.012*	[REDACTED]
Ra 2013.013*	[REDACTED]
Ra 2013.014	KBC Haaglanden
Ra 2013.015	[REDACTED]
Ra 2013.016	[REDACTED]
Ra 2013.017*	[REDACTED]
Ra 2013.024	[REDACTED]
Ra 2013.025	[REDACTED]
Ra 2013.026*	[REDACTED]
Ra 2013.027*	[REDACTED]
Ra 2013.029	Algemene Vereniging voor Natuurbescherming

Zienswijze(n) ingediend buiten de inzage termijn:

Ra 2013.044 Projectgroep de Tuinen van Mariahoeve

* Zienswijzen zijn (vrijwel) gelijkduidend met Ra 2013.5

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpplan heeft van 30 november 2012 t/m 10 januari 2013 ter inzage gelegen. Zienswijzen kunnen uitsluitend binnen deze termijn worden ingediend. Als een zienswijze later dan 10 januari 2013 is ingekomen, moet beoordeeld worden of deze tijdig is verstuurd c.q. afgegeven. In totaal zijn **19** zienswijzen ingekomen.

Er is **één** zienswijze buiten de termijn ingekomen. Deze zienswijze is ongedateerd maar ontvangen op 25 januari 2012. Doordat de zienswijze buiten de termijn is ingekomen is deze niet-ontvankelijk en zal daarom niet inhoudelijk worden behandeld.

Op 24 januari is tevens een brief met bijlagen afgegeven van de indieners van de zienswijzen Ra 2013.005/Ra 2013.028. In deze brief wordt aangegeven dat de bijlagen (met de handtekeningen van mede-indieners van de zienswijze) behorende bij de zienswijzen Ra 2013.005/Ra 2013.028 bij indiening van de zienswijzen per abuis niet volledig was. Het ontbrekende deel van de bijlage is op 24 januari alsnog ingediend. Omdat deze zienswijzen binnen de termijn is ingekomen, worden deze inhoudelijk behandeld. Het buiten de termijn indienen van het resterende deel van de bijlagen kan echter wel consequenties hebben voor de ontvankelijkheid van de betreffende mede-indieners van de zienswijzen die op deze bijlagen staan bij een eventuele verdere procedure.

De overige zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen derhalve aan de wettelijke vereisten.

Behandeling zienswijzen

Een groot aantal zienswijzen (14) gaat in op de wijzigingsbevoegdheid 2 op de locatie Hongarenburg/Finnenburg. Van deze zienswijzen zijn er 10 vrijwel gelijkduidend. Voor de overzichtelijkheid is ervoor gekozen om eerst de gelijkduidende zienswijzen puntsgewijs te beantwoorden. Voor de beantwoording van de andere (vrijwel) gelijkduidende zienswijzen is korthedshalve verwezen naar de beantwoording van de zienswijze (Ra 2013.005/Ra 2013.028). Indien in de overige 4 zienswijzen dezelfde punten naar voren worden gebracht, is korthedshalve verwezen naar de eerdere beantwoording.

De door omwonenden ingediende zienswijzen richten zich met name op de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen voor de ontwikkeling van het appartementencomplex aan het Hongarenburg/-Finnenburg. In de zienswijzen worden echter ook veel opmerkingen gemaakt over aspecten die in een later stadium (hetzij bij de vaststelling van het wijzigingsplan of bij het verlenen van de omgevingsvergunning aan de orde zullen komen). Om die reden zal hieronder in algemene zin eerst ingegaan worden op het instrument van de wijzigingsbevoegdheid en de toepassing hiervan.

In art. 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) is opgenomen dat in een bestemmingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van bij het plan te geven

regels en binnen bij het plan te bepalen grenzen, het plan kunnen wijzigen. Een reden om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen is bijvoorbeeld als de huidige situatie ruimtelijk gezien niet wenselijk is, maar er op dat moment geen mogelijkheden (tijd, geld, bestaande rechten) zijn om de bestemming daadwerkelijk te veranderen. Een wijzigingsbevoegdheid anticipeert op het moment dat die mogelijkheid zich wel voordoet. Het bestemmingsplan hoeft dan alleen nog te worden gewijzigd.

Het wijzigingsplan is een compleet bestemmingsplan waarop bouwvergunningen kunnen worden verleend. Burgemeester en wethouders mogen gebruik maken van de bevoegdheid om te wijzigen maar zijn het niet verplicht. In dit stadium vindt daarom nog een bestuurlijke afweging plaats. Het is gebruikelijk dat in de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend de kaders worden vastgelegd (zoals de maximale hoogte en het maximaal aantal woningen). De verdere uitwerking van deze kaders vindt plaats bij de toepassing van het wijzigingsplan of daarna in het kader van de omgevingsvergunning.

Een wijzigingsplan moet worden vastgesteld met inachtneming van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, dus terinzagelegging van het ontwerpplan gedurende zes weken. In deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar maken. Tegen het wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In dit raadsvoorstel is de reactie van het college altijd cursief weergegeven.

Ra 2013.005/Ra 2013.028

hebben de volgende zienswijze (geciteerd):

1. Inleiding

Met deze zienswijze wordt een reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan Mariahoeve zoals op 30 november 2012 ter inzage is gelegd door de gemeente Den Haag.

Deze zienswijze richt zich specifiek op een onderdeel van het Plan, namelijk de wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de Hongarenburg/Finnenburg (artikel 36.2 van het plan). Deze wijzigingsbevoegdheid houdt kort gezegd in dat het college van Burgemeester en wethouders (B&W) de bevoegdheid krijgt om het bestemmingsplan op die plaats aan te passen, zodat er een zeer massief appartementencomplex mag worden gebouwd.

Tegen dit voornemen zijn een groot aantal bezwaren in te brengen. Een deel van de bezwaren hebben betrekking op de verwachte invulling van het nieuwe bestemmingsplan. Gezien het feit dat het ontwerp voor het appartementencomplex al in een ver gevorderd stadium is (het beginselenplan is al voorgelegd en goedgekeurd door de welstandscommissie), kunnen het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp voor het appartementencomplex niet los van elkaar worden gezien. Door ja te zeggen tegen het ontwerp bestemmingsplan, wordt in feite ja gezegd tegen het appartementencomplex als geschetst in het beginselenplan.

De bezwaren tegen de wijzigingsbevoegdheid worden daarom gemotiveerd aan de hand van het voorgenomen bouwplan op de locatie, mede in relatie tot de groene dwars-as van de wijk.

Reactie college:

Onderhavige ontwikkeling is opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Op basis van dit bestemmingsplan is het nog niet mogelijk om een omgevingsvergunning (met de reguliere procedure) voor deze ontwikkeling te verlenen. Dit is pas mogelijk op basis van het wijzigingsplan.

De maximale kaders zijn in dit bestemmingsplan aangegeven (zoals de bouwhoogte en het maximaal aantal woningen). Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal vervolgens onderzocht worden op welke wijze de gestelde kaders van dit bestemmingsplan nader ingevuld zullen worden in het wijzigingsplan. Het is mogelijk dat dit nadere onderzoek zal leiden tot aanpassingen van het eerder ingediende beginselenplan en dat als gevolg van deze aanpassingen de maximale kaders uit dit bestemmingsplan niet benut zullen worden.

2. De betrokken planbepalingen

Artikel 36.2 van de regels van het bestemmingsplan geeft B&W de bevoegdheid om de gronden op de groene dwars-as van de wijk met de bestemming “Wonen-1” ter plaatse van de gebiedsaanduiding “wro zone — wijzigingsbevoegdheid -1 te wijzigen.

De bezwaren in deze zienswijze richten zich vooral op de punten “a. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 95” en “punt c. de hoogte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 39 meter uitgevoerd in maximaal 11 bouwlagen.”

Deze wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op de voorgenomen bouw van een zeer massief appartementencomplex op de betreffende locatie tussen de Finnenburg en Hongarenburg (zie de toelichting van het bestemmingsplan 5.2.1).

3. De bezwaren

1. Het gebouw is te hoog en heeft een te groot volume, gezien het kleine perceel (een halve hectare) waarop het gebouw moet komen.
 2. Een grote schaduwwerking.
 3. Het gebouw staat zeer dicht op de omliggende woningen aan de Hongarenburg, op zijn dichtst nabij nog geen 18 meter.
 4. Rond het gebouw ontstaan restruimtes: ongedefinieerde ruimtes die onaantrekkelijk en deprimerend zijn.
 5. Het gebouw leidt tot grote parkeerverlast.
 6. Het gebouw leidt tot meer verkeer en verkeersoverlast.
 7. Het gebouw leidt tot een afname van verkeersveiligheid.
 8. Bovengenoemde punten leiden tot verminderd woonplezier en leiden tot waardedaling van de omliggende huizen.
 9. Afbreuk aan cultureel erfgoed.
 10. Strijdigheid met de groene dwars-as (de Horstenroute).
 11. Het ontbreken van een bestemming fietspad op de locatie.
 12. Strijdigheid met de agenda voor de Haagse verdichting.
 13. Haalbaarheid en wenselijkheid van hoogbouw op de betreffende locatie.
- Deze bezwaren worden hieronder toegelicht.

3.1. Te hoog en te groot volume

Het plan voor de invulling van de tweede fase van “de nieuwe Maria’s” betreft een gebouw van 39 meter hoog (tot 11 woonlagen en 2 parkeerlagen). Het zal 94 luxeappartementen bevatten. Dat komt neer op circa 200 woningen per hectare. Het neemt het grootste deel van het perceel in beslag. Het betreft een schaa sprong in de buurt met eengezinswoningen zonder precedent. De geplande nieuwbouw is even hoog als de dichtstbijzijnde bestaande toren, maar bevat twee keer zoveel woningen en neemt vier keer zoveel grondoppervlak in.

Reactie college:

Deze locatie heeft een lange voorgeschiedenis. Al in 1999 is het besluit genomen voor nieuwbouw en actiegeriedaanwijziging. In 2007 heeft de gemeenteraad voor deze locatie een voorbereidingsbesluit genomen. In dit voorbereidingsbesluit wordt ten aanzien van deze locatie gesproken over een 100-tal appartementen met parkeervoorzieningen. In de toekomstvisie Mariahoeve (vastgesteld door de gemeenteraad in 2008) is deze locatie als ontwikkellocatie aangegeven. Voor deze locatie is opgenomen dat het gaat om het eerste sloop- en vervangende nieuwbouwproject in Mariahoeve dat bestaat uit een combinatie van eengezinswoningen (fase 1, inmiddels gerealiseerd) en appartementen (fase 2). Den Haag streeft naar een bescheiden bevolkingsgroei ook voor de lange termijn. Voor de lange termijn (tot 2030) zullen daartoe zo’n 50.000 woningen moeten worden gebouwd. Binnen de woningmarkt in Haaglanden gaat het voor Den Haag vooral om het aanbieden van centrum-stedelijke en groen-stedelijke woonmilieu’s.

Het beleid is erop gericht om deze woonmilieu’s waar veel vraag naar is, te realiseren op locaties waar nu verouderde woonmilieu’s aanwezig zijn. In Mariahoeve is de opgave gesteld om bij vervanging van complexen met kleine woningen ten minste 70% van het aantal terug te bouwen.

De woningvoorraad in Mariahoeve is qua woningtype en prijssegment zeer eenzijdig en bestaat voor een groot deel uit kleine (goedkope) huur en koopappartementen. Verbetering en vernieuwing van een deel van de bestaande voorraad is noodzakelijk. Vernieuwing vindt voornamelijk plaats in het middeldure segment om midden en hogere inkomensgroepen aan te trekken en zo het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden en te vergroten. Op deze wijze wordt ook ruimte geboden aan mensen die in de wijk willen blijven wonen maar waar op dit moment geen geschikte vervolgwoning voor beschikbaar zijn. Hierdoor krijgt de wijk ook een gemengde samenstelling zodat de kwetsbaarheid van de wijk (door het hoge percentage ouderen) wordt verminderd.

Uitgangspunt bij de opgave van vernieuwing van de corporatiewoningen is derhalve een terug-

bouwpercentage van minimaal 70%. In fase 1 zijn van de 236 gesloopte woningen in dit deel, 88 (eengezins)woningen in de koopsector teruggebouwd. Op de locatie waarop de wijzigingsbevoegdheid rust, is het resterende aantal voorzien in de vorm van een appartementengebouw. De hoogte van het appartementengebouw is ingegeven door het terugbouwpercentage in relatie tot de (optimale verhouding van) gebouwde parkeervoorzieningen en de wens om woningen in het middeldure segment (groter oppervlak per woning) te realiseren.

Deze keuzes hebben geleid tot het opnemen van de hoogte van 39 meter uitgevoerd in maximaal 11 bouwlagen boven peil in de wijzigingsbevoegdheid. Met deze opgenomen hoogte is er bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid te zijner tijd voldoende ruimte en flexibiliteit om een goede inpassing (voor onder meer het aspect bezonning) in de omgeving mogelijk te maken.

3.2 Schaduwwerking

Het massieve gebouw heeft een grote schaduwwerking, tot groot nadeel van de omliggende woningen.

Opmerkelijk is dat het effect van het appartementencomplex op de bezonning niet is meegenomen in het bezonningsonderzoek dat is opgenomen in bijlage 2 van de Toelichting. Voordat kan worden overwogen om deze wijziging in het bestemmingsplan door te voeren, zou een onderzoek naar het effect op de bezonning moeten worden uitgevoerd en voorgelegd aan de gemeenteraad.

Reactie college:

Het gebouw en de daarmee samenhangende schaduwhinder, welke binnen de wijzigingsbevoegdheid kan worden gerealiseerd, dient te voldoen aan de richtlijn voor de bezonningsnormen bij nieuwbouw (RIS 170509). Bij toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zal derhalve een actueel bezonningsonderzoek worden uitgevoerd op basis van de kaders die in het wijzigingsplan opgenomen worden. Dit bezonningsonderzoek maakt dan onderdeel uit van het wijzigingsplan tezamen met de overige benodigde (milieu)onderzoeken.

3.3 Te dicht op omliggende woningen

Los van de effecten op de lichtinval en schaduwwerking, staat het appartementencomplex dusdanig dicht op omliggende woningen, dat de privacy van de bewoners van deze woningen in het gedrang komt. Omgekeerd hebben de toekomstige bewoners van de onderste woonlagen van het appartementencomplex weinig privacy.

Reactie college:

De afstand van het gebouw tot de belendingen is met 18m een redelijke afstandsmaat. Ook voldoet deze aan de gestelde afstanden welke in het stedenbouwkundig plan zijn aangegeven tussen de hogere bebouwing tot aan de drielaagse bebouwing langs het Finnenburg.

3.4 Restruijntes

De restruijntes zijn visueel onaantrekkelijk en deprimerend en kunnen een nadelig effect hebben op de veiligheid.

Reactie college:

De inrichting van de openbare ruimte is pas aan de orde als er sprake is van een definitief bouwplan. Zowel een bestemmingsplan als een wijzigingsplan voorzien niet in de inrichting van de openbare ruimte.

3.5 Parkeeroverlast

Het bouwplan voorziet in één inpandige parkeerplek per appartement, terwijl de bewoners doelgroep (tweeverdieners in het middelhoge tot hoge prijssegment) voor de appartementen eerder 2 auto's per woning heeft. Aangezien de enige in- en uitgang van het appartementencomplex aan de Hongarenburg ligt, zullen daar veel auto's geparkeerd worden. De hoeveelheid parkeerplaatsen aan de Hongarenburg is daarvoor totaal ontoereikend.

Reactie college:

Het parkeren is een onderdeel van het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente. Voor de gehele stad heeft de gemeenteraad parkeernormen vastgesteld. Ook voor het onderhavige plangebied gelden deze normen. In de regels wordt verwezen naar deze normen en deze zijn ook als bijlage bij de regels gevoegd. Het toekomstige bouwplan zal aan deze normen moeten voldoen. Deze normen maken onderscheid in grootte van de woningen, zodat voor grotere woningen meer parkeerplaatsen benodigd zijn. Uitgangspunt is dat de parkeercapaciteit in de parkeergarage de volledige parkeerbehoefte van de te realiseren woningen dient te omvatten zodat de parkeerdruk niet op de openbare ruimte wordt afgewenteld.

Hierbij wordt wel opgemerkt dat het aantal woningen in de toekomstige situatie (incl. Nieuwe Maria's en na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid) zal afnemen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.

3.6 Verkeersoverlast

De enige in- en uitgang parkeergarage van het appartementencomplex komt uit op de Hongarenburg. Alle auto's van de bewoners van het appartementencomplex moeten daarom via de Hongarenburg rijden. De Hongarenburg is niet geschikt voor deze substantiële toename van het autoverkeer.

Reactie college:

Gelet op de locatie van de wijzigingsbevoegdheid zijn er twee mogelijke ontsluitingen, de Hongarenburg of het Finnenburg. De keuze via welke weg deze locatie ontsloten zal worden, zal in een later stadium gemaakt worden.

3.7 Verkeersveiligheid

De enige in- en uitgang van de parkeergarage van appartementenblok ligt pal tegenover een speelplein. Dit leidt tot een verkeersonveilige situatie. Vooral de veiligheid van spelende kinderen wordt hiermee bedreigd.

Reactie college:

Gelet op de locatie van de wijzigingsbevoegdheid zijn er twee mogelijke ontsluitingen, de Hongarenburg of het Finnenburg. De keuze via welke weg deze locatie ontsloten zal worden, zal in een later stadium gemaakt worden. Te zijner tijd zal op bouwplanniveau (ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunning) de ontsluiting van het appartementengebouw op een verkeersveilige manier ontsloten moeten worden op de Hongarenburg en/of het Finnenburg. Hierbij zal ook de feitelijke situatie in acht worden genomen.

3.8 Afname woonplezier en waardedaling

Het appartementencomplex verandert het aanzien en de sfeer van de buurt in negatieve zin. De toename van overlast en onveiligheid op het gebied van verkeer, en door schaduwwerking leidt tot een vermindering van het woonplezier van de omwonenden. Dit heeft ook een negatief effect op de waarde van de omliggende woningen. Deze bestemmingsplanwijziging brengt daarmee planschadeclaims met zich mee, zonder dat dekking van deze kosten door de ontwikkelaar is verzekerd.

Reactie college:

Deze ontwikkeling is met behulp van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal een anterieure overeenkomst worden gesloten of een exploitatieplan worden opgesteld. In deze nadere financiële afspraken of het exploitatieplan zal ook het onderdeel planschade worden meegenomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het thans nog niet mogelijk een planschadeclaim in te dienen. Dit is pas mogelijk na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan.

3.9 Cultureel erfgoed

Mariahoeve is op de erfgoedlijst van waardevolle naoorlogse woonwijken opgenomen door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dit brengt extra zorgvuldigheid met zich mee in de herontwikkeling van het gebied. In "2.3.1.2 bebouwingsbeeld (toelichting bestemmingsplan) staat dat een bijzondere kwaliteit wordt toegekend aan de visuele relatie met Reigersbergen en Marlot; de waterloop van de Schenk; en de ruime opzet met veel groen en afwisselende bebouwing. Het voorgenomen bouwplan doet hieraan afbreuk.

Reactie college:

Het is inderdaad zo dat de RCE Mariahoeve heeft aangewezen als gebied van nationaal belang uit de wederopbouwperiode. De reden hiervoor is dat de RCE de door de gemeente aan Mariahoeve aangegeven karakteristieken: wijkverkaveling in vrije compositie, verdeling van de wijk in zes buurten door stelsel van hoofdwegen, vrijstaande gebouwen in het groen met afwisselende woningtypologie heeft overgenomen. Daarmee is echter niet uitgesloten dat vanwege de plaatsing op de lijst er in Mariahoeve geen wijzigingen binnen de bouwblokken en bebouwing kunnen voordoen zoals op deze locatie.

3.10 Strijdigheid met de groene dwars-as (de Horstenroute)

De door de wijkbewoners zeer gewenste en gewaardeerde groene dwars-as tussen landgoed Reigersbergen en de Schenkstrook (één van de Stedelijke Ecologische Verbindingszones in

Den Haag), is ons inziens het sterkste punt uit de documenten “Toekomstvisie Mariahoeve Den Haag — Gebiedsontwikkeling het Kleine Loo — Stedenbouwkundig raamwerk (RIS180841A_1 juli 2011)” en “Het stedenbouwkundig kader Finnenburg Margarethaland Mariahoeve (RIS180767b_24 juni 2011)”. Het versterken van deze as geeft ontzettend veel ruimtelijke kwaliteit aan de gehele wijk.

Helaas dreigt deze groene dwars-as in de huidige planvorming van de gemeente pontificaal geblokkeerd te worden door de geplande massa van het appartementencomplex. Het oorspronkelijke stedenbouwkundig ensemble bestond uit twee lage dwarsblokken op 25 meter afstand van elkaar en de omliggende bebouwing. Deze blokken waren evenwijdig aan de zichtlijn gesitueerd tussen de Schenkstrook en de sportvelden die deel uitmaken van de dwars-as.

Bij de behandeling van de toekomstvisie door de commissie ruimte op 22-9-2011 heeft [REDACTED] de massaliteit van de geplande bouw op de dwars-as al aan de orde gesteld. De commissieleden op die van de PvdA na, waren het hiermee eens.

In reactie op het advies van het wijkberaad stelt de gemeente dat er geen middelen zijn gereserveerd om de dwars-as te versterken, terwijl die dwars-as in de toekomstvisie een prominente plaats inneemt en die zo gewenst is vanuit de buurt. Er dienen voldoende middelen te worden gereserveerd om de groene dwars-as daadwerkelijk te versterken.

Reactie college:

Indien de groene dwarsas tussen Reigersbergen en Schenk letterlijk wordt genomen, zou een groene dooradering door het gebied alleen mogelijk zijn door een deel van de bebouwing van het winkelcentrum te slopen en herin te richten met bomen, perken en plantsoenen. Dit is niet het beeld wat geschetst is in de Toekomstvisie Mariahoeve. Uitgangspunt is een dooradering waarbij het groen de ‘drager’ is. Dit wordt vormgegeven door het groen tot aan het winkelcentrum door te laten lopen, de ‘stenenroute’ door het winkelcentrum weer aan te laten sluiten op de groene dooradering over de sportvelden naar het Hongarenburg, langs het appartementengebouw van de wijzigingsbevoegdheid waarna het uitkomt in het groen van de Schenk.

3.11 Ontbreken bestemming fietspad

Ondanks het breed gesteunde idee van de groene dwars-as en ondanks de virtuele belangrijke dwarsverbinding tussen Hongarenburg en Finnenburg in de vorm van een mooie grote rode pijl in de plankaart van “Het stedenbouwkundig kader Finnenburg Margarethaland Mariahoeve (RIS180767b_24 juni 2011)”, is er op de planlocatie niet voorzien in een werkelijke dwarsverbinding voor fietsers tussen Hongarenburg en Finnenburg. En dat over de complete lengte van de Hongarenburg: bijna 700 meter. Fietsers, scooters en brommers maken nu allemaal gebruik van de stoep langs de VVE Nieuwe Maria’s privétuinen. De huidige situatie is gevaarlijk voor met name op de stoep spelende kleine kinderen. Opname van een fietspad in het bestemmingsplan is daarom wenselijk dan wel noodzakelijk.

Reactie college:

De dwarsverbinding tussen het Hongarenburg en het Finnenburg maakt onderdeel uit van de centrale dwarsverbinding door de wijk die niet volledig is ontwikkeld. De centrale dwarsas is de ontbrekende schakel tussen het Landgoed Reigersbergen, het wijkpark De Horst en het winkelcentrum Het Kleine Loo, de centrale sportvelden in Burgen zuid en de Schenkstrook. Deze (beoogde) dwarsverbinding loopt ook door drie ‘gebiedsontwikkelingen’; Het Kleine Loo, Finnenburg Margarethaland en de Schenkzone. Omdat de dwarsverbinding zeer gewenst is, is bij de gebiedsontwikkelingen het herstel en versterking van de as een uitgangspunt. Dit kan onder meer door de realisatie van een aaneengesloten langzaamverkeersroute.

De ambitie voor het herstel en versterking van de centrale dwarsverbinding is niet verlaten. Echter door de verslechterde economische omstandigheden heeft de gemeente geen financiële middelen om de langzaamverkeersverbinding te realiseren.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het wel mogelijk om te voorzien in een langzaamverkeersverbinding, deze kan onderdeel uitmaken van de inrichting van de openbare ruimte rondom het appartementencomplex. In de wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan was de aanleg van deze langzaamverkeersverbinding al mogelijk gemaakt door het toestaan van de bestemmingen groen en verkeer na wijziging. Gelet op de reactie van de indieners van de zienswijze zal de aanleg van de langzaamverkeersverbinding nog explicieter in de wijzigingsregels worden opgenomen.

3.12 In strijd met de Agenda voor de Haagse verdichting

Voorts is het plan in strijd met de agenda voor Haagse verdichting zoals deze in 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad. Volgens de nota geldt voor verdichting met gebouwen tot 50 meter dat er per

entree (lobby) maximaal 20 woningen mogen komen. Het plan gaat uit van 94 woningen op één entree, bijna vijf keer het maximum uit de nota. De nota geeft ook aan dat het wenselijk is dat de eerste 15 meter voor een publieke of commerciële programmering wordt aangewend en dat een dergelijk plan wijkfuncties dient. Het plan kent in het geheel geen publieke of commerciële programmering en dient geen wijkfuncties. Als stedenbouwkundige context van verdichting tot 50 meter wordt genoemd: een markante plek aan de stedelijke hoofdstructuur. De planlocatie tussen de Hongarenburg en de Finnenburg is geen “markante plek aan de stedelijke hoofdstructuur”, maar een rustige woonbuurt, tegenover het speelpleintje van de buurt. Een dergelijk gebouw zou eerder aan het kruispunt van Finnenburg en de Hofzichtlaan, naast de tramhalte en vlakbij station Mariahoeve, of boven het winkelcentrum het kleine Loo, moeten plannen.

Reactie college:

Het projectdocument voor het gebied Hongarenburg / Finnenburg (RIS 180766a en RIS 180767b) geeft een terugbouwpercentage aan van ongeveer 70% van het oorspronkelijke aantal woningen. De herstructurering van Mariahoeve op deze locatie is derhalve geen verdichtingsopgave in de zin van de agenda van de Haagse Verdichting. Op deze locatie ligt wel de eis van het terugbouwpercentage waardoor op deze relatief kleine kavel toch een acceptabel woningbouwprogramma kan worden ontwikkeld met maximaal 95 woningen. Het is aan de ontwikkelaar in het kader van het bouwplan om aan te geven of de woningen worden ontsloten door één, twee of drie entrees.

3.13 Haalbaarheid en wenselijkheid plan

Het plan voorziet een appartementencomplex met 94 luxeappartementen. Dit lijkt een weinig realistisch plan. Allereerst is de woningmarkt buitengewoon slecht en er zijn geen aanwijzingen dat de markt komende tijd substantieel aantrekt. De geplande locatie van het appartementencomplex is ook bepaald niet markant of bijzonder te noemen: midden tussen eengezinswoningen. De vraag is dus of dit wel een geschikte plaats is voor een dergelijk complex.

De wijk Mariahoeve kenmerkt zich door een relatief groot aantal flatwoningen en een relatief beperkt aantal eengezinswoningen (90% van de woningvoorraad is gestapelde bouw). Nog een flatgebouw erbij is niet wat Mariahoeve nodig heeft. De toekomstvisie Mariahoeve van de gemeente geeft juist aan dat in Mariahoeve behoefte is aan meer eengezinswoningen en meer gezinnen. Een groot appartementencomplex neerzetten op een plek waar eventueel ook eengezinswoningen gebouwd zouden kunnen worden, en waardoor een groot aantal eengezinswoningen minder aantrekkelijk worden om in te wonen, is in strijd met die visie.

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet ook niet in hoogbouw op het kruispunt van de Finnenburg en de Hofzichtlaan. Beide locaties liggen een stuk meer voor de hand voor hoogbouw, indien die er per se moet komen. Ook gezien de verkeersveiligheid lijkt dit een aantrekkelijker perspectief.

Men kan niet meer stellen dat de locatie Hongarenburg/Finnenburg deel uitmaakt van een grote herontwikkeling. Op de agenda van de vergadering van de raadscommissie Ruimte voor 19 december stond geagendeerd de intentieovereenkomst van de gemeente met Vestia. Hieruit blijkt dat de gemeente de projecten Zuidlarenstraat, Moerwijk-Oost, de Raden, Haveltestraat en de Venen overneemt en dat Vestia en de gemeente zullen stimuleren dat de overige projecten waaronder Finnenburg-Margarethaland door andere partijen zullen worden overgenomen. Gezien de huidige economische situatie is niet aan te nemen dat deze overname spoedig zal plaatsvinden. Derhalve is voorlopig geen herontwikkeling van Finnenburg/Margarethaland te verwachten. En is het zeer te betwijfelen of er daadwerkelijk behoefte bestaat aan verdichting in de vorm van realisering van een dergelijk hoog, volumineus appartementengebouw op die locatie, zoals de gemeente in het vorige decennium in hooggespannen verwachtingen heeft geformuleerd.

Vestia heeft Wijkberaad Mariahoeve laten weten dat het complex Finnenburg A (Finnenburg 184- 328 en Hongarenburg 399-721) niet gesloopt wordt en dat er geen nieuwbouw komt. Verkoop en/of eventuele renovatie worden gesuggereerd voor deze oude woningen. Wijkberaad Mariahoeve stelt dat mede door deze nieuwe ontwikkeling een betere aansluiting op de bestaande bouw kan worden gevonden. Wijkberaad Mariahoeve is voornemens om begin 2013 contact op te nemen met Vestia en ERABouw om voor het gehele gebied een passend alternatief te bedenken, waarbij het appartementencomplex verplaatst wordt naar de hoek Hongarenburg/Hofzichtlaan en voor sociale woningbouw een kleinschalig ouderencomplex (laagbouw) gerealiseerd wordt.

Reactie college:

De locatie waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, is onderdeel van de voorgenomen herontwikkeling van het gebied Hongarenburg/Finnenburg. Deze strook valt uiteen in drie onderdelen: de nieuwe Maria's (fase 1), de locatie van de wijzigingsbevoegdheid (fase 2) en het resterende deel van de strook in eigendom bij Vestia.

De nieuwe Maria's zijn inmiddels gerealiseerd. De wijzigingsbevoegdheid voor fase 2 is een vertaling van het appartementenblok zoals opgenomen in het stedenbouwkundig kader (RIS 180766a/Ris 180767b) voor het Finnenburg/Margarethaland.

Vanwege het gewijzigde economisch perspectief en de veranderde omstandigheden op de woningmarkt is de financiële haalbaarheid op dit moment onvoldoende aangetoond om de ontwikkeling direct bij recht te bestemmen. Om deze reden is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid. Ondanks het gewijzigde economische perspectief en de veranderde omstandigheden op de woningmarkt, is het wel de wens van het college om op deze locatie vast te houden aan de kaders die geschetst zijn in het stedenbouwkundig kader. Dit onder meer vanwege de eerder gemaakte afspraken over het terugbouwpercentage bij vernieuwing van corporatiewoningen en de verdeling in eengezinswoningen en appartementen.

De planvorming voor deze locatie is in tegenstelling tot het resterende deel van deze strook (Vestia-gronden) wel verder uitgewerkt. In het verleden is hiervoor bijvoorbeeld al een geluidsonderzoek uitgevoerd. Om die reden is het mogelijk om voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Dit in tegenstelling tot de gewenste ontwikkelingen voor het resterende deel van de strook en aan de overzijde van de Hofzichtlaan. Deze ontwikkelingen zijn wel benoemd in de toelichting van het plan.

Door het wijkberaad wordt voorgesteld om de 'luxe hoogbouw' te verplaatsen naar de hoek Hongarenburg/Hofzichtlaan. Uit stedenbouwkundig oogpunt bezien, is ook op deze locatie een hogere bouwmassa mogelijk. Om die reden is in het stedenbouwkundig plan voor deze locatie al een hogere bouwmassa voorzien. Gelet op het terugbouwpercentage bij de vernieuwing van corporatiewoningen voor de gehele strook is het echter niet wenselijk om uitsluitend op de voorgestelde locatie één appartementencomplex te realiseren.

4. Tot slot

Tenslotte is de plangrens van WRO zone wijzigingsgebied 1 te ruim gedefinieerd wat betreft ontsluiting, voldoen aan parkeernormen, inrichting openbare ruimte en bouwhoogte. Alles wordt doorgeschoven naar het moment waarop het wijzigingsplan wordt gemaakt. Dan kan de wijzigingsbevoegdheid beter niet worden opgenomen in het plan.

Een bouwwerk van deze omvang en op deze locatie is buitenproportioneel. Dat kan niet van de buurt worden gevergd. Laat men een plan realiseren met een stedenbouwkundig programma dat beter in de buurt past, en dat de zeer gewenste groene dwars-as van de wijk versterkt. Laat betrokken buurtbewoners daadwerkelijk participeren in de planvorming. Zij staan hiervoor open."

Reactie college:

In het bestemmingsplan zijn de kaders aangegeven voor de bouwhoogte, is het aantal woningen begrensd en zijn de parkeernormen opgenomen. De ontsluiting van het appartementengebouw en de inrichting van de openbare ruimte zullen te zijner tijd in de bouwplanprocedure worden bepaald.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

Op grond van de behandeling van het raadsvoorstel van het bestemmingsplan in de Commissie Ruimte, met inachtneming van hetgeen hiervoor in vet en cursief is opgenomen onder de kopjes 'Wijzigingsbevoegdheden' en 'Hongarenburg/Finnenburg (fase 2)' op bladzijde 4 en 5 van het raadsvoorstel, het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond. ÷

- ~~gedeeltelijk gegrond ten aanzien van het ontbreken van een langzaamverkeersverbinding. Vanwege het ontbreken van financiële middelen en eigendom is opnemen in dit bestemmingsplan bij recht niet mogelijk. Wel zal de langzaamverkeersverbinding in de wijzigingsregels expliciet worden opgenomen;~~
- ~~en voor het overige ongegrond.~~

Ra 2013.016

heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

"Hierbij reageer ik op het ontwerp bestemmingsplan Mariahoeve, zoals deze sinds 30 november 2012 ter inzage is gelegd door de gemeente Den Haag.

In mijn zienswijze reageer ik in het bijzonder op een onderdeel van het plan, namelijk de wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de Hongarenburg/Finnenburg (art. 36.2 van het plan). Deze wijzigingsbevoegdheid betreft het voorstel om het college van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid te geven om het bestemmingsplan op de betreffende locatie zodanig aan te passen, dat er ruimte ontstaat voor een massief appartementencomplex.

Tegen dit voornemen maak ik bezwaar om verschillende redenen:

1. Koop eigen woning onder valse voorwendselen

In 2001 hebben wij ons huis gekocht aan de Hongarenburg 166 onder de toezegging dat allereerst de typische jaren '60 stedenbouwkundige opzet van Mariahoeve dermate bijzonder was, dat deze gehandhaafd zou blijven. Daarnaast, dat op de kavel Hongarenburg/Finnenburg voor wat betreft het voormalige Haag Wonen-deel, gesloopt zou worden en eengezinswoningen voor in de plaats komen. Het planvoorstel onderliggend aan bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid gaat daarentegen een ruimtelijk kader bieden voor een bouwplan (appartementencomplex) van max. 39 meter hoog en 11 bouwlagen, terwijl hier juist een groene open ruimte was gelegen, onderdeel van de zogenaamde groene dwarsas. Daarnaast komt er nu de mogelijkheid voor een massief appartementencomplex i.p.v. eengezinswoningen. Kortom, bouwplannen die volledig haaks staan op de informatie op grond waarvan wij destijds onze woning hebben gekocht.

2. Ontwerp gebouw buiten proportioneel en misstaat in omgeving

Het voorgestelde gebouw is te hoog en te groot, gezien het kleine perceel waarop het gebouw moet komen. Het gebouw krijgt dusdanige afmetingen (39 meter hoog en enorm grote stempel op een kleine kavel) waardoor het misstaat in zijn omgeving. Dit levert ook een beeld op dat juist niet past in Mariahoeve. Overal waar hoge gebouwen in de wijk staan, is er in de directe omgeving juist groene, open ruimte. Waarom wordt een gebouw met een dergelijke omvang niet gepland op een meer markante plek, zoals hoek Hongarenburg/Finnenburg/Hofzichtlaan (entree van Mariahoeve, vlakbij openbaar vervoer, meer ruimte in de omgeving, vlakbij Florence)?

3. Verkeersonveiligheid

Het ontwerp van het onderliggende bouwplan is zodanig ontworpen dat de entree naar de parkeergarage op hoogte van het speelplein aan de Hongarenburg gelegen is. Vanwege de toename van het aantal auto's op de Hongarenburg en de ligging van de in- en uitrit, brengt dit een verkeersonveilige situatie met zich mee voor (onze) spelende kinderen.

4. Parkeeroverlast

Het ontwerp van het onderliggende bouwplan stelt 94 luxe-appartementen voor. Ook al is er een ondergrondse parkeergarage, toch zal dit leiden tot een toename van het aantal geparkeerde auto's in de openbare ruimte. Immers, er zullen meer auto's in dit type woningen (luxe segment) zijn, dan plaatsen in de parkeergarage. Daarnaast zal het bezoek veelal met auto komen. Wij hebben geen parkeerplaats op eigen terrein en zijn aangewezen op de openbare weg. Tot slot, is onze ervaring met de bewoners in de nieuwe Maria's dat ook zij hun auto liever op de openbare weg parkeren dan in hun eigen parkeergarage.

5. Luchtkwaliteit

De enorme toename van het aantal auto's in onze naast omgeving heeft ook gevolgen voor de luchtkwaliteit. Deze verslechtert. Daarnaast is de in- en uitrit ook nog eens gelegen vlakbij een omgeving waar veel kinderen zijn.

6. Onderliggend plan onwenselijk, voorziet niet in behoefte wijk Mariahoeve

Het ontwerp van het onderliggende bouwplan voorziet in een appartementencomplex met 94 luxe appartementen. Dit lijkt een weinig realistisch plan gezien de huidige woningmarktsituatie. Daarnaast is de wijk Mariahoeve een kwetsbare wijk (gelukkig nog geen probleemwijk), die zich kenmerkt door een overschot aan flatwoningen. Deze woningen zijn destijds voor gezinnen met middeninkomens gebouwd, maar voldoen daarin zijn geheel niet meer aan. Ze worden nu bewoond door een of twee persoonshuishoudens en gezinnen met lage inkomens die niks te kiezen hebben. Deze mensen voelen zich nauwelijks tot niet betrokken bij hun omgeving. Mariahoeve kan een deel van deze mensen opvangen, maar niet hiermee volgestopt worden.

Om te zorgen dat de wijk Mariahoeve niet nog verder achter uitgaat, is het van belang om de wijk te versterken met hoge en middeninkomens, m.n. gezinnen. Dit vraagt om een woningtype die voldoet aan hun woonwensen, dus eengezinswoningen zoals de Nieuwe Maria's."

Reactie college:

Voor de beantwoording onder de punten 2, 3, 4, 5 en 6 wordt korthedshalve verwezen naar de reactie van het college bij zienswijzen Ra 2013.005/Ra 2013.028. Op het overige punt zal het college puntsgewijs ingaan.

Ad.1

Al sinds lange tijd is het duidelijk dat op deze locatie sloop en nieuwbouw plaats zou gaan vinden. In de loop van de tijd is het mogelijk dat de uitgangspunten en inrichting van (woon)wijken kunnen wijzigen door nieuwe inzichten. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat deze uitgangspunten bij een nadere uitwerking van randvoorwaarden, bouwplannen of stedenbouwkundige kaders verlaten worden. Het college is zich ervan bewust dat dit door bewoners als onwenselijk wordt ervaren. Het is

echter niet altijd mogelijk en wenselijk om, als gevolg van het wonen in een dynamische stad, de bestaande woonomgeving zonder wijzigingen te handhaven.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond voor het gestelde onder punt 1 en voor het overige, gezien de behandeling van het raadsvoorstel van het bestemmingsplan in de Commissie Ruimte, met inachtneming van hetgeen hiervoor in vet en cursief is opgenomen onder de kopjes 'Wijzigingsbevoegdheden' en 'Hongarenburg/Finnenburg (fase 2)' op bladzijde 4 en 5 van het raadsvoorstel, gegrond.

Ra 2013.024

hebben de volgende zienswijze (geciteerd):

“Middels dit schrijven willen wij, ondergetekenden, onze zienswijze kenbaar maken, dan wel bezwaar aantekenen, tegen het ontwerp-bestemmingsplan Mariahoeve, althans tegen het project Hongarenburg/Finnenburg fase 2, de voorgenomen bouw van een appartementencomplex met 9 tot 11 lagen en 95 appartementen. Dit om de navolgende reden(en).

Wij zijn van mening dat zowel de bouw als de daadwerkelijke realisatie en het in gebruik nemen van het appartementencomplex een inbreuk is op ons woongenot en dat van andere omwonende. Door de keuze voor een andere typologie, schaal en verschijningsvorm past het ons inziens, mede in het kader van uniformiteit, niet in het huidige straatbeeld en bestemmingsplan. Gezien deze afwijkingen en de omvang zal het een aanzienlijke eyecatcher worden. Of dit in negatieve of positieve zin te vertalen is, valt thans nog niet, met zekerheid te zeggen, echter een negatieve vertaling lijkt meer voor de hand te liggen gezien de kans op mogelijke horizonvervuiling en de onvermijdelijke belemmering van uitzicht. Daarbij komt nog de langdurige soorten overlast/hinder die wij als omwonende zullen gaan ondervinden als gevolg van de bouwrealisatie.

Naast de hiervoor genoemde bezwaren is het ons ook niet duidelijk of de nog te realiseren 95 appartementen koop- of huurappartementen zullen betreffen, dan wel een combinatie hiervan. En indien er tevens sprake zal zijn van huurappartementen of dit dan particuliere of sociale huurwoningen zullen worden. Met name de laatste categorie baart ons zorgen en vragen wij ons af of dit de buurt ten goede zal komen. Eerlijkheidshalve denken wij van niet en derhalve maken wij hier (op voorhand) bezwaar tegen.

Met de eventuele komst van 95 nieuwe appartementen zal het risico op toenemende soorten overlast/hinder eveneens toenemen. Het wordt immers een stuk drukker in de buurt qua bewoning op een relatief klein oppervlakte/gebied, hetgeen bijvoorbeeld kan leiden tot (extra) geluids- en parkeeroverlast of verkeershinder. Tevens komt hierdoor de veiligheid mogelijk in het beding. Immers hoe meer mensen er in een bepaald gebied wonen, hoe groter de kans dat dit niet-goedwillende personen aantrekt. In de onderhavige buurt is dit zeker 'een niet te verwaarlozen risico, aangezien er zich goede vluchtwegen/-mogelijkheden rondom voordoen. Dit maakt onze buurt thans reeds tot een kwetsbaar gebied, hetgeen er niet beter op zal worden bij een dergelijke toename van woningen en hun bewoners.

Wanneer het nog te realiseren appartementencomplex een spreekwoordelijke naald, in het oog wordt, dan kan dit zeer nadelige consequenties hebben voor het woongenot, de marktwaarde van de omliggende woningen en de eventuele verkoop hiervan bemoeilijken, zo niet onmogelijk maken. Zeker nu door de huidige crisistijd de marktwaarde van woningen al sterk gedaald en nog dalende is, zitten de bewoners hier niet op meer mogelijk nadelige factoren te wachten. In dit kader maken wij zekerheidshalve tevens (op voorhand) bezwaar tegen de realisatie van genoemd appartementencomplex.

Wij hopen dat u, gemeente, zich realiseert dat het doorzetten van uw, ons inziens omstreden plan kan verworden tot een onrechtmatige daad ten opzichte van de huidige omwonende, indien dit daadwerkelijk in onredelijke mate inbreuk op woongenot, eigendomsrecht, daling van de marktwaarde van de omliggende woningen of ander nadeel/inbreuk tot gevolg heeft.

Er van uitgaande hiermee voldoende onze zienswijze en bezwaren uiteen te hebben gezet, verblijven wij, onder voorbehoud van alle rechten en weren, in afwachting van uw reactie,”

Reactie college:

Vanwege het gewijzigde economisch perspectief en de veranderde omstandigheden op de woningmarkt is de financiële haalbaarheid op dit moment onvoldoende aangetoond om de ontwikkeling direct bij recht te bestemmen. Om deze reden is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid.

In het bestemmingsplan en in de wijzigingsregels wordt geen onderscheid gemaakt in particuliere of sociale huur/koopwoningen. Door de indieners van de zienswijze wordt gewezen op een toename van overlast en hinder en een toename van intensiteit van personen. In de oude situatie waren op deze locatie meer woningen met de daaraan inherente gebruiksintensiteit dan het geval zal zijn na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Een toename van overlast wordt daardoor niet verwacht.

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een taak die de Rijksoverheid via de Wet ruimtelijke ordening aan gemeenten heeft opgedragen. Om die reden kan er geen sprake zijn van een onrechtmatige daad. Uiteraard is het mogelijk dat belanghebbenden het niet eens zijn met het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan door middel van de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State getoetst worden.

Indien door de nieuwe planologische situatie de waarde van de omliggende woningen daalt, is het mogelijk om hiervoor een verzoek om een tegemoetkoming in de planschade in te dienen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het bij vaststelling van het bestemmingsplan Mariahoeve nog niet mogelijk een dergelijk verzoek te doen. Dit is pas mogelijk na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan waarin gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Meer informatie hierover is te vinden op www.denhaag.nl.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond **voor het onderdeel onrechtmatige daad en voor het overige, gezien de behandeling van het raadsvoorstel van het bestemmingsplan in de Commissie Ruimte, met inachtneming van hetgeen hiervoor in vet en cursief is opgenomen onder de kopjes ‘Wijzigingsbevoegdheden’ en ‘Hongarenburg/Finnenburg (fase 2)’ op bladzijde 4 en 5 van het raadsvoorstel, gegrond.***

Ra 2013.025

De indieners van de zienswijze hebben vrijwel dezelfde zienswijze als de zienswijzen Ra 2013.005/Ra 2013.028. Voor de beantwoording van dit gedeelte van de zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijzen Ra 2013.005/Ra 2013.028. In aanvulling op deze qua inhoud gelijklopende zienswijze hebben zij tevens een aantal slotopmerkingen opgenomen. Deze opmerkingen zijn hieronder geciteerd opgenomen.

“Dit brengt ons tot enkele opmerkingen over de manier waarop deze zienswijze mogelijk is gemaakt:
1. Slechts een publicatie op Internet om de betrokken bewoners te informeren vinden wij karig afsteken tegen de wijze waarop u ons op minder aangrijpende maatregelen attendeert. Wanneer er een fietspad komt of nieuwbouwproject wordt gestart, worden wij per huisadres per brief geïnformeerd. Dat is de manier waarop inspraak, bezwaar en zienswijzen ingediend kunnen worden. Een manier waarop actieve participatie mogelijk is, door de nu gehanteerde wijze lijkt het alsof u hier, op dit moment van het proces, geen belangstelling op stelt. Wij hopen dat dit niet het geval is.

2. Echter het vervolgens publiceren van zeer veel bijlagen, inclusief bouwtekeningen waar een handleiding voor nodig is om deze uit te printen, en teksten waar zelfs hoogopgeleiden niet uitkomen door het jargon en vaktaal werkt dubbel ontmoedigend. Honderden pagina's doorakkeren vergt veel, wellicht teveel van inwoners.

3. Dus dan naar de inloopavond, fijn dat deze er is! Gelukkig vlakbij in het stadsdeelkantoor. Daar aangekomen is niet aangegeven waar je moet zijn tussen 17.00 en 19.00 uur, het is spijtig voor vele inwoners, zeker voor hen met jonge kinderen of zij die een lange reistijden hebben. De receptioniste heeft het druk met uitleggen waar je zijn moet. In het zaaltje aangekomen is niet duidelijk wie bezoeker is, en wie van de gemeente (DSO) is. Er blijkt veel belangstelling maar er zijn slechts drie medewerkers, de bijlagen liggen er wel maar de verhoudingen interesse en aanbod klopt niet. Er liggen presentielijsten, waarom? Bij navraag weet de medewerker het ook niet goed, maar vul maar in er komt 'waarschijnlijk' een verslag. Dit komt op ons niet over alsof u daadwerkelijk heeft nagedacht over de inloopavond, het hoort dus we doen het. Maar voor wie dan? Dit is een uitgelezen kans om de betrokken inwoner te ontmoeten en te weten te komen wat er leeft.

4. Eenmaal een zienswijze opgesteld, willen wij die voor de zekerheid afgeven. TNT is niet zo betrouwbaar, zeker niet in de kerstperiode. Dus fietsen we naar hetzelfde stadsdeelkantoor waar de inloopavond was. Fout! Dit kan alleen ingediend worden op het Spui. Wonderlijke gang van zaken, vertrouwt u de eigen interne post(dienst/bodes) niet? Tot slot een persoonlijke verbazing. Wij verwonderen ons over het feit dat de verantwoordelijke wethouder, de heer Norder, notabene voormalig voorzitter van Stichting Hoogbouw, zelf niet heeft gekozen voor een woning in een hoge toren. Nee, gekozen is voor een oud herenhuis, uiteraard begane grond, een rustiek uitzicht met in de

wijde omgeving geen spoor van hoogbouw. Hoogbouw mag dan een persoonlijke hobby van hem zijn, maar blijkbaar wel ver weg van zijn privé omgeving. Een voorkeur die wij graag met hem delen.

Reactie college:

Ad. 1

De aankondiging van het nieuwe bestemmingsplan geschiedt op de wijze zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening. De aankondiging voor het nieuwe bestemmingsplan is gepubliceerd in de Posthoorn en de Staatscourant. Tevens is de aankondiging digitaal (op internet) bekend gemaakt.

Ad. 2

Op www.denhaag.nl/bestemmingsplannen is het volledige bestemmingsplan digitaal beschikbaar. Vanwege het grote aantal (verplichte) onderzoeken dat benodigd is voor de ontwikkelingen in het plangebied is het aantal bladzijden van het bestemmingsplan omvangrijk. Op de betreffende internetpagina worden daarom eerst de toelichting, de regels en de plankaart genoemd. Vervolgens zijn alle bijlagen apart gepubliceerd en is omschreven wat de inhoud van de bijlage is. Vanwege de verplichting om ook de onderzoeken te publiceren, is het helaas niet mogelijk om het aantal bladzijden te verminderen.

Ad. 3

De zaal waar de informatieavond werd gehouden was inderdaad niet direct vanuit de ingang van het stadsdeelkantoor bereikbaar. Hierdoor was de eerste ontvangst door de receptioniste van het stadsdeelkantoor die de belangstellenden doorverwees naar de zaal.

Vanwege de grote belangstelling voor het plan was het met name het eerste uur drukker dan van te voren was ingeschat. Het doel van de presentielijsten is tweeledig; enerzijds geven zij inzicht in de opkomst van de informatieavond en anderzijds worden de belangstellenden die tekenen door middel van brieven op de hoogte gehouden van de verdere procedure.

Ad. 4

In de publicatie is aangegeven op welke wijze een zienswijze kenbaar gemaakt kan worden. Het afgeven van de zienswijze is daarbij niet aangegeven. Voor de uniformiteit is gekozen voor een centraal postbusnummer. Dit ook om te voorkomen dat brieven in de organisatie gaan dwalen of kwijtraken. Hiermee valt echter niet uit te sluiten dat incidenteel ook post zal worden ingediend of afgegeven op een andere wijze dan het centrale postbusnummer.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze:

- gedeeltelijk gegrond ten aanzien van de opmerking over de mogelijkheid tot het afgeven van de zienswijze op het stadsdeelkantoor **en ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid, gezien de behandeling van het raadsvoorstel van het bestemmingsplan in de Commissie Ruimte, met inachtneming van hetgeen hiervoor in vet en cursief is opgenomen onder de kopjes ‘Wijzigingsbevoegdheden’ en ‘Hongarenburg/Finnenburg (fase 2)’ op bladzijde 4 en 5 van het raadsvoorstel,**
- en voor het overige ongegrond.

Ra 2013.004 Wijkberaad Mariahoeve

Namens het Wijkberaad Mariahoeve heeft de heer Leidekker de volgende zienswijze (geciteerd):

“De werkgroep Bouwen en Wonen heeft het ontwerp Bestemmingsplan Mariahoeve besproken en wil op de volgende punten een zienswijze indienen:

1. Woningbouw Amberhorst/Ametisthorst

Blz 32, blz 53 en blz 78/79

Er wordt gesteld dat: “voor deze locatie een initiatief is ingediend om 18 woningen te bouwen. De locatie van de woningen wordt dmv bouwvlakken voorzien van een maximale hoogte opgenomen op de plankaart. De relevante onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd”.

Op de plankaart is op deze locatie de bestemmingen Wonen-1 met een bouwhoogte van 10 m opgenomen. In de reactie van de gemeente wordt gesteld dat er een onbebouwd vlak van circa 15 meter tussen de gevel van de bestaande bouw en de gevel van de nieuwbouw open blijft. Dit voldoet aan het verzoek van WM, dat de hoogte en het onbebouwde vlak minimaal gelijk moeten zijn. De reden om de bouwhoogte en het onbebouwde tussenstuk in relatie tot elkaar te bezien, is het garanderen van voldoende lichtinval in de bestaande bouw. Volgens informatie aan het wijkberaad is de grond wel gesaneerd, maar is nog niet bekend of deze geschikt is voor woningbouw. In het ontwerp Bestemmingsplan Mariahoeve wordt aangegeven dat er een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd, waaruit blijkt dat er verontreinigingen zijn geconstateerd. Voor de beoogde functie wonen zijn saneringsmaatregelen nodig. Verder is een nieuw artikellid opgenomen nl art 21.2 lid f dat

bouwen uitsluitend mogelijk is nadat de bodemgesteldheid van de bodem van de beoogde functie is uitgevoerd.

De realisatie van woningbouw zal lang op zich laten wachten. Daarom bestaat er een voorkeur om aan dit terrein een groenbestemming te geven met een mogelijkheid tot wijziging van de groenbestemming tot een woonbestemming voor het geval er zicht is op realisering van woningbouw. De vraag rijst verder ook hoe groot de bodemverontreiniging is van het nabijgelegen appartementengebouw. Aandacht wordt gevraagd om de bodemsanering ook uit te breiden tot de gerealiseerde woonbebouwing in de directe omgeving.

Reactie college:

Het voorstel van het Wijkberaad om ter plaatse eerst een groenbestemming op te nemen, zal leiden tot extra procedures. Voordat gebruik kan worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid zal eerst een wijzigingsplan opgesteld moeten worden. Omdat hier sprake is van een concrete ontwikkeling, is deze direct in het bestemmingsplan opgenomen. Initiatiefnemer heeft zeer recent de benodigde onderzoeken, om de ontwikkeling op te kunnen nemen in het bestemmingsplan, laten uitvoeren en om die reden is de verwachting dat de omgevingsvergunning op korte termijn na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan zal worden aangevraagd. Bouwen is ter plaatse pas mogelijk nadat door middel van onderzoek is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming, in dit geval wonen. Dit is ook opgenomen in de regels van de desbetreffende bestemming. Het definitieve goedgekeurde onderzoek hiervoor is echter pas bij aanvraag van de omgevingsvergunning vereist.

2. Isabellaland, bebouwing op voormalig sportterrein

Blz 32 /33 en blz. 79/80

1. WM is blij, dat het aantal woningen bij de uitwerking van de bestemming is afgenomen naar ca. 50 eengezinshuizen (62 kavels) en 28 sociale huurwoningen. Jammer is dat nu niet het exacte aantal te bouwen huizen kan worden aangegeven. WM heeft grote vraagtekens bij de slagingskans van dit project. WM vraagt zich af of niet ook de omgeving van dit (toch wel) prestigieuze plan moet worden aangepakt om de slagingskans te vergroten.
2. De verkeersontsluiting na woningbouw kan alleen maar via Isabellaland. Buiten het feit dat de straat Isabellaland te smal is voor 2-richtingsverkeer en hierover in het voorjaar 2013 nader overleg met de wijkagent en stadsdeelkantoor Haagse Hout zal komen, zal de verkeersintensiteit op deze straat behoorlijk toenemen. WM blijft dan ook aandringen op een 2e ontsluiting aan de kant van de Hofzichtlaan of Elviraland. WM is blij, dat de toegezegde fietsers- en voetgangersbrug over het water naar het Ir. van der Sluijsplantsoen aan de kant van Catharinaland opgenomen is in het Bestemmingsplan Mariahoeve. De gedetailleerde bestemmingen maken goed duidelijk dat hier sprake is van een enclave van dure woningen die door een enkele weg wordt ontsloten, WM vraagt zich af of de enige toegangsweg voor auto's over het Isabellaland voldoet aan het niveau waar toekomstige bewoners/eigenaren van deze enclave zich willen vestigen. Er moet een oplossing worden gevonden voor een 2e ontsluitingsweg. Het gehouden verkeersonderzoek door een gemeentelijke commissie is onvoldoende onderbouwd. Er wordt niet gesteld met welke toename van het verkeer rekening is gehouden.
3. Het parkeren zal op eigen terrein moeten plaats vinden. De opgenomen specifieke gebruiksregels bij Wonen-4 bieden volgens WM hiervoor voldoende restricties.

Reactie college:

Zoals eerder ook is aangegeven, is het maximaal aantal woningen op dit moment niet aan te geven vanwege de mogelijkheden tot splitsing c.q. samenvoegen van woningen en kavels. In tegenstelling tot het Wijkberaad verwacht de gemeente juist een grote slagingskans van de woningbouw op het Isabellaland. Op dit moment wordt er al veel interesse getoond in de kavels op deze locatie, ondanks dat de verkoop pas in maart 2013 zal starten. Uit de eerdere lichting kavels blijkt daarnaast dat het concept van Kleinschalig Opdrachtgeverschap succesvol is. Van de eerste lichting (kavels, bouwvelden en kluswoningen) is sinds maart 2012 al circa 80% verkocht.

Als gevolg van de ligging van de kavel en de omringende bebouwing is het aantal mogelijkheden tot ontsluiting beperkt. Door omwonenden is in het eerdere Samenspraaktraject juist verzocht om geen ontsluiting te realiseren via het Ir. Van der Sluijsplantsoen. De maatvoering en schaal van de wegen van het Ir. Van der Sluijsplantsoen zijn daarnaast ook niet toegericht op een dergelijke toevoeging van verkeersbewegingen maar is uitsluitend gericht op interne ontsluiting. Door de bestaande bebouwing op het Elviraland en het Catharinaland is ontsluiting via deze wegen niet zonder maatregelen mogelijk. Een ontsluiting op het Isabellaland is zonder het nemen van extra maatregelen te realiseren. Ook heeft het Isabellaland al de inrichting van een ontsluitingsweg en wordt ook op deze wijze al gebruikt.

In hoofdstuk 7 is bij het beantwoorden van de Bro-reactie van het Wijkberaad al aangegeven dat de afdeling Verkeer heeft getoetst of het Isabellaland in staat is qua profiel en capaciteit om als enige ontsluitingsroute te fungeren.

Conclusie was dat zowel het profiel als de capaciteit voldoende was om deze locatie op deze wijze te ontsluiten. Bij deze toets is uitgegaan van de realisatie van maximaal 116 woningen (het aantal woningen van het eerdere projectdocument). Het aantal woningen zal in ieder geval lager zijn dan deze 116 woningen. De toegangsweg naar het Isabellaland zal voldoen aan de verkeerskundige eisen (ook uit het oogpunt van verkeersveiligheid) die voor dergelijke ontsluitingswegen gelden.

3. Hongarenburg/Finnenburg 2 fase Blz 33, blz 47 en blz 80/81

1. Het Wijkberaad Mariahoeve blijft tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid van deze locatie in het Bestemmingsplan Mariahoeve. WM wil bestemming Wonen-1 met een bouwhoogte van maximaal 13 meter, zoals ook bij de omliggende bebouwing is bestemd. WM motiveert het bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid aan de hand van het voorgenomen bouwplan op de locatie, in relatie tot de groene dwars-as van de wijk. Het plan voor de invulling van de tweede fase van “de nieuwe Maria’s” betreft een gebouw van 39 meter hoog (tot 11 woonlagen en 2 parkeerlagen). Het zal 94 appartementen bevatten. Dat komt neer op ca. 200 woningen per ha. Het neemt het grootste deel van het perceel in beslag. Het betreft een schaalessprong in de buurt met eengezinswoningen zonder precedent. De geplande nieuwbouw is even hoog als de dichtstbijzijnde bestaande toren, maar bevat twee keer zoveel woningen en neemt vier keer zoveel grondoppervlak in. WM is het oneens dat alle bestemmingsregels worden doorgeschoven naar het moment waarop het wijzigingsplan wordt gemaakt. Volgens vast jurisprudentie moet het moederplan duidelijk de grenzen aangeven waarbinnen het plan wordt gewijzigd. Dat is nu onvoldoende.

1. De bezwaren van het Wijkberaad Mariahoeve:
2. Het gebouw is te hoog en heeft een te groot volume, gezien het kleine perceel waarop het gebouw moet komen (een halve hectare).
3. Het gebouw staat zeer dicht op de omliggende woningen aan de Hongarenburg, op zijn dichtst nabij nog geen 18 meter.
4. Rond het gebouw ontstaan restruimtes: ongedefinieerde ruimtes die onaantrekkelijk en deprimerend zijn.
5. Het gebouw leidt mogelijk tot grote parkeeroverlast: er is per appartement één in pandige parkeerplek, terwijl de doelgroep (tweeverdieners in het middelhoge tot hoge prijssegment) voor de appartementen eerder 2 auto's per woning heeft. Aangezien de enige ingang aan de Hongarenburg ligt, zullen daar veel auto's geparkeerd worden.
6. Het gebouw leidt tot meer verkeer: alle auto's moeten via de Hongarenburg, tegenover het speelpleintje, vertrekken. Met gevolgen voor de veiligheid, vooral voor de kinderen.
7. Een grote schaduwwerking.
8. Bovengenoemde punten leiden tot verminderd woonplezier en leiden tot waardedaling van de omliggende huizen.

2. Verder is onduidelijk of het plan zal kunnen voldoen aan de voorkeurswaarde van spoorweg-verkeer en wegverkeerslawaaï welke worden overschreden volgens blz. 47 van de toelichting. Hierin wordt gesteld dat ogv uitgevoerd geluidsonderzoek voldoende aannemelijk is dat voldoende maatregelen kunnen worden genomen. Dit is te vaag, daarom moet nu reeds een procedure hogere grenswaarden worden gestart. Ingevolge de wet geluidshinder moet deze procedure worden afgerond voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

3. Verder ware ook aan deze wijzigingsbevoegdheid en aan die van art 36.3 het toetsings-criterium op te nemen dat door deze bebouwing geen onevenredige schade mag worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu van de omwonenden. (zie uitspraak ABRS dd 10 januari 2012 inzake het beroep van de wijkvereniging Benoordenhout inzake het bestemmingsplan Internationaal Strafhof).

4. Bovendien is het bouwplan in strijd met de agenda voor Haagse verdichting zoals deze in 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad. Volgens de nota geldt voor verdichting met gebouwen tot 50 meter dat er per entree (lobby) maximaal 20 woningen mogen komen. Het onderliggende plan gaat uit van 94 woningen op één entree, bijna vijf keer het maximum uit de nota. De nota geeft ook aan dat het wenselijk is dat de eerste 15 meter voor een publieke of commerciële programmering wordt aangewend en dat een dergelijk plan wijkfuncties dient. Het plan kent in het geheel geen publieke of commerciële programmering en dient geen wijkfuncties. Als stedenbouwkundige context van verdichting tot 50 meter wordt genoemd: een markante plek aan de stedelijke hoofdstructuur.

De planlocatie tussen de Hongarenburg en de Finnenburg is geen “markante plek aan de stedelijke hoofdstructuur”, maar een rustige Woonbuurt, tegenover het speelpleintje van de buurt. Een dergelijk gebouw zou je aan het kruispunt van Finnenburg en de Hofzichtlaan, naast de tramhalte en vlakbij station Mariahoeve, moeten plannen.

5. Mariahoeve is op de erfgoedlijst van waardevolle naoorlogse woonwijken opgenomen door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dit brengt extra zorgvuldigheid met zich mee in de herontwikkeling van het gebied. In “2.3.1.2 bebouwingsbeeld (toelichting bestemmingsplan) staat dat een bijzondere kwaliteit wordt toegekend aan de visuele relatie met Reigersbergen en Marlot; de waterloop van de Schenk; en de ruime opzet met veel groen en afwisselende bebouwing. Het voorgenomen bouwplan doet hieraan afbreuk.

6. Men kan niet meer stellen dat de locatie Hongarenburg/Finnenburg deel uitmaakt van een grote herontwikkeling. Op de agenda van de vergadering van de raadscommissie Ruimte voor 19 december staat geagendeerd de intentieovereenkomst van de gemeente met Vestia. Hieruit blijkt dat de gemeente de projecten Zuidlarenstraat, Moerwijk-Oost, de Raden, Haveltestraat en de Venen overneemt en dat Vestia en de gemeente zullen stimuleren dat de overige projecten waaronder Finnenburg-Margarethaland door andere partijen zullen worden overgenomen. Gezien de huidige economische situatie is niet aan te nemen dat deze overname spoedig zal plaatsvinden. Derhalve is voorlopig geen herontwikkeling van Finnenburg/Margarethaland te verwachten. En is het zeer te betwijfelen of er daadwerkelijk behoefte bestaat aan verdichting in de vorm van realisering van een dergelijk hoog, volumineus appartementengebouw op die locatie, zoals de gemeente in het vorige decennium in hooggespannen verwachtingen heeft geformuleerd. Vestia heeft WM laten weten dat het complex Finnenburg A (Finnenburg 184- 328 en Hongarenburg 399-721) niet gesloopt wordt en dat er geen nieuwbouw komt. Verkoop en/of eventuele renovatie worden gesuggereerd voor deze oude woningen. WM denkt dat mede door deze nieuwe ontwikkeling een betere aansluiting op de bestaande bouw kan worden gevonden. WM is voornemens om begin 2013 contact op te nemen met Vestia en ERAbouw om voor het gehele gebied een goed alternatief te bedenken, waarbij de luxe hoogbouw inderdaad verplaatst wordt naar de hoek Hongarenburg/Hofzichtlaan en voor sociale woningbouw een klein ouderencomplex (laagbouw) gerealiseerd wordt.

7. Tenslotte is de plangrens van WRO zone wijzigingsgebied 1 te ruim gedefinieerd wat betreft ontsluiting, voldoen aan parkeernormen, inrichting openbare ruimte en bouwhoogte. Alles wordt doorgeschoven naar het moment waarop het wijzigingsplan wordt gemaakt. Dan kun je de wijzigingsbevoegdheid net zo goed niet opnemen. Wij hebben oog voor de behoefte aan nieuwe woningen in Mariahoeve. Echter het plan voor deze plek is buitenproportioneel. Dat kan niet van deze buurt worden geveerd. Laat men een plan realiseren met een stedenbouwkundig programma dat beter in de buurt past, en de zeer gewenste groene dwars-as van de wijk versterkt. Laat betrokken buurtbewoners daadwerkelijk participeren in de planvorming. Zij staan hiervoor open.

Reactie college:

Voor de beantwoording onder de punten 1, 4, 5, 6 en 7 wordt korthedshalve verwezen naar de reactie van het college bij zienswijzen [Ra 2013.005/Ra 2013.028](#). Op de overige punten zal het college puntsgewijs ingaan.

Ad 2. De procedure voor het vaststellen van hogere grenswaarden zal pas worden gestart als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Vanaf dat moment is duidelijk dat gebruik zal worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, wat de contouren van het gebouw zullen worden en hoeveel woningen er gerealiseerd zullen gaan worden. Op basis van deze informatie kunnen gedetailleerde hogere grenswaarden worden vastgesteld.

Sinds de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet in 2010 is de Wet geluidhinder aangepast en is het mogelijk om de procedure hogere grenswaarde ten tijde van het wijzigingsplan (of uitwerkingsplan) te voeren. In dat geval dient met een globale akoestische beschouwing te worden onderbouwd dat de opgenomen wijzigingsbevoegdheid akoestisch mogelijk is. Uit het akoestisch rapport blijkt dat ter plaatse van de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. De voorkeursgrenswaarde is de geluidsbelasting die altijd toelaatbaar is op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming. De maximale ontheffingswaarde is de geluidsbelasting die maximaal toelaatbaar is op de gevel. Op deze wijze is aangetoond dat de wijzigingsbevoegdheid akoestisch mogelijk is.

Ad 3. Dit criterium is toegevoegd aan art. 36.2 en 36.3

4. Vuurvlinder (Diamanthorst 10)

Blz. 33

Het is alom al bekendgemaakt dat de nieuwbouw van deze school zal worden gerealiseerd naast het Diamant College en dat op het terrein van de school woningbouw zal worden gerealiseerd. Ook is inmiddels bekend dat de kerk Het Kruispunt begin 2014 zijn deuren gaat sluiten. Wat er met dit gebouw gaat gebeuren is nog onbekend. Deze ontwikkeling is niet opgenomen in het plan, omdat de gemeente meent dat de ontwikkelingen nog niet zeker zijn. WM ziet voldoende aanleiding aanwezig om deze ontwikkeling in het plan op te nemen en in ieder geval de bestemming "Maatschappelijk" op het terrein van het oude schoolgebouw niet te handhaven. Dit om vertraging van sloop en woningbouw te voorkomen. Ook verzoekt WM de mogelijkheid te bezien van herhuisvesting cq nieuwbouw op de locatie van Het Kruispunt en dit in het bestemmingsplan op te nemen. Indien het Kruispunt daadwerkelijk zijn deuren gaat sluiten, is deze locatie volgens het WM een beter geschikte locatie voor De Vuurvlinder dan aan de andere kant van het Diamant College. De aantasting van het groen van wijkpark de Horst zal hierdoor veel minder groot zijn.

Reactie college:

Het wijkberaad verzoekt om de bestemming Maatschappelijk op het terrein van het oude schoolgebouw niet te handhaven vanwege het vertrek van de Vuurvlinder op deze locatie. De Vuurvlinder is bezig met een locatiestudie, maar deze is nog niet afgerond. Hierdoor is nog geen keuze gemaakt over de definitieve locatie. De gemeente is positief over de verplaatsing van de Vuurvlinder naar een andere locatie, maar het is op dit moment nog te vroeg in het proces van locatiestudie en –keuze om deze ontwikkeling in het bestemmingsplan te kunnen opnemen.

Daarnaast is ten aanzien van de gewenste bestemming 'wonen' op de Diamanthorst geen stedenbouwkundige kader vastgesteld. Ook zijn hier geen financiële afspraken (zoals een anterieure overeenkomst of exploitatieplan) gemaakt en er is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Gelet op de eisen die de Wet ruimtelijke ordening stelt, is daarom niet mogelijk om de bestemming wonen bij recht op te nemen.

De locatie van "Het Kruispunt" heeft een maatschappelijke bestemming. Bij vertrek kan het gebouw gebruikt worden voor de functies zoals genoemd in art. 10 van de regels van dit bestemmingsplan. Onderwijs is derhalve toegestaan. Wel zal bij vestiging van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals onderwijs) uit akoestisch onderzoek moeten blijken dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden dan is door middel van een wijzigingsbevoegdheid (art. 10.4) het mogelijk dat de bestemming wordt gewijzigd met dien verstande dat tevens een procedure hogere grenswaarde zal worden doorlopen.

5. Gebiedsontwikkeling/Winkelcentrum Het Kleine Loo

Er zijn uitsluitend plannen voor optimalisatie van het winkelcentrum; deze betreffen een herontwikkeling binnen het huidige bouwvlak.

1. WM wil de dwarsverbinding groene as tussen Schenkzone en gebied Reigersbergen in ere hersteld zien. De door de wijkbewoners zeer gewenste groene dwars-as tussen landgoed Reigersbergen en de Schenkstrook (één van de Stedelijke Ecologische Verbindingszones in Den Haag), is ons inziens het sterkste punt uit de documenten "Toekomstvisie Mariahoeve Den Haag — Gebiedsontwikkeling het Kleine Loo — Stedenbouwkundig raamwerk (RIS18084IA_1juli2011)" en "Het stedenbouwkundig kader Finnenburg/Margarethaland Mariahoeve (RIS 180767b_24 juni 2011)". Het versterken van deze as geeft ontzettend veel ruimtelijke kwaliteit aan de gehele wijk. Helaas dreigt deze groene dwars-as in de huidige planvorming van de gemeente pontificaal geblokkeerd te worden door het geplande bouwplan Hongarenburg/Finnenburg en het uitblijven van een doorbraak door het winkelcentrum Het Kleine Loo. Bij de behandeling van de toekomstvisie door de commissie ruimte op 22-9-2011 heeft een buurtbewoner, de [REDACTED] de massaliteit van de geplande bouw op de dwars-as al aan de orde gesteld. De commissieleden op die van de PvdA na, toonden hiervoor begrip.
2. Ondanks het breed gesteunde idee van de Groene Dwars-as en ondanks de virtuele belangrijke dwarsverbinding tussen Hongarenburg en Finnenburg in de vorm van een mooie grote rode pijl in de plankaart van "Het stedenbouwkundig kader Finnenburg Margarethaland Mariahoeve (RIS 180767b_24 juni 2011)", is er op de planlocatie niet voorzien in een werkelijke dwarsverbinding voor fietsers tussen Hongarenburg en Finnenburg. En dat over de complete lengte van de Hongarenburg: bijna 700 meter, Fietsers, scooters en brommers maken nu allemaal gebruik van de stoep langs, en in eigendom van, de VVE Nieuwe Maria's privétuinen. De huidige situatie is gevaarlijk voor met name op de stoep spelende kleine kinderen. Wij willen derhalve het fietspad graag opgenomen zien in het bestemmingsplan.
3. Door of vlak langs het Winkelcentrum Het Kleine Loo dient de groene dwars as versterkt te worden, zodat de aansluiting via het wijkpark De Horst naar het gebied Reigersbergen wordt hersteld. WM vindt het een kwalijke zaak, dat er in het gehele bestemmingsplan geen woord

- terug te vinden is over de ecologische verbindingzone. WM vindt dat als je dit nu niet bestemd, komt het er ook niet! Er liggen 10 jaren voor ons om dit te realiseren.
4. In reactie op het advies van het wijkberaad stelt de gemeente dat er geen middelen zijn gereserveerd om de dwars-as te versterken, terwijl die dwars-as in de toekomstvisie een prominente plaats inneemt en die zo gewenst is vanuit de buurt. WM vindt dat er voldoende middelen gereserveerd dienen te worden om de Groene-as daadwerkelijk te versterken."

Reactie college:

Voor de beantwoording onder de punten 1 en 2 wordt korthedshalve verwezen naar de reactie van het college bij zienswijzen Ra 2013.005/Ra 2013.028. Op de overige punten zal het college puntsgewijs ingaan.

Ad 3 In paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de stedelijke ecologische verbindingzones.

Ad 4 Het bestemmingsplan geeft geen ontwikkelingen aan die erop gericht zijn om de groene dwarsas te versterken; de middelen dienen uit de reguliere onderhoudsbudgetten van de gemeente te komen. Alleen ter plekke van de wijzigingsbevoegdheid is binnen de planontwikkeling ruimte om de dwarsas ter plekke te versterken.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze

- *gegrond ten aanzien van het opnemen van het criterium 'de bebouwing mag geen onevenredige schade toebrengen aan het woon- en leefmilieu van omwonenden'. Dit criterium zal in de wijzigingsregels worden opgenomen;*
- **gegrond ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid, gezien de behandeling van het raadsvoorstel van het bestemmingsplan in de Commissie Ruimte, met inachtneming van hetgeen hiervoor in vet en cursief is opgenomen onder de kopjes 'Wijzigingsbevoegdheden' en**
- voor het overige ongegrond..

Ra 2013.003 Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging

Namens de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft [REDACTED] de volgende zienswijze (geciteerd):

"In onze brief van 11 oktober aan DSO aangaande het concept-ontwerpbestemmingsplan Mariahoeve heb ik er op gewezen dat op de digitale kaart niet is aangegeven waar de ecologische verbindingzone Schenkstrook ligt. Ook op de digitale kaart van het ontwerp bestemmingsplan zijn de ecologische verbindingen van de Schenkstrook niet zichtbaar. Alles in de wijk Mariahoeve heeft de bestemming "Groen" gekregen. Door middel van een dubbelbestemming met Waarde "ecologie" is het mogelijk de ecologische zone aan te geven.

In eerder vermelde brief van 11 oktober heb ik het volgende geschreven:

In de toelichting wordt in hoofdstuk 4.6 het groen beschreven. Bij het onderwerp Ontwikkelingsvisie Stedelijke Ecologische Verbindingzones wordt de Schenkstrook beschreven. De tijd staat niet stil. Inmiddels is door de van natuurlijke oevers langs de tankgracht en door het weiland van Reigersbergen Mariahoeve verbonden met de Oostduinen en vormt nu mede deel uit van de verbinding tussen de Oostduinen en het achterliggende polderland. Neem ook dit op in de toelichting. U neemt in hoofdstuk 4.6 een uitsnede op uit Groen kleurt de stad (fig. 13), Maar op de digitale plankaart komen de ecologische verbindingen niet voor. Alles heeft de zelfde kleur groen. Ook in de legenda komen ze niet voor. Aangezien alleen de kaart bindend is wil ik er op aandringen de ecologische verbindingen duidelijk op de kaart te zetten.

Nogmaals dus de aanbeveling: Zet de ecologische zone "Schenkstrook" op de kaart."

Reactie college:

In de toelichting is in paragraaf 4.6 het vastgestelde beleid opgenomen. De door de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging genoemde uitbreiding voor de toelichting zal te zijner tijd bij de actualisering van het groenbeleid beoordeeld worden. Naar aanleiding van raadvragen is in november 2011 (RIS 181751) aangegeven hoe in bestemmingsplannen wordt omgegaan met het bestemmen van onder andere de stedelijke ecologische verbindingzones in de stad. Voor deze zones is het uitgangspunt dat de bestemming Groen wordt toegepast. Binnen deze bestemming is voldoende bescherming voor de stedelijke ecologische verbindingzones. In het geval dat de stedelijke ecologische verbindingzone over meerdere bestemmingen is gelegen, kan de dubbelbestemming Waarde-Ecologie worden gebruikt. Het gaat hierbij wel om bestemmingen anders dan Groen of Natuur, het opnemen van de dubbelbestemming Waarde-Ecologie zou bij deze bestemmingen immers dubbelop zijn. Bij een stedelijke ecologische verbindingzone binnen één of een beperkt aantal bestemmingen zou gebruik kunnen worden gemaakt van de functieaanduidingen 'ecologische verbindingzone' of 'ecologische waarde' als de ecologische verbinding niet het overheersende gebruiksdoel is, maar het gebied mede bestemd is voor het in stand houden of stimuleren van

ecologische waarden als onderdeel van een stedelijke verbindingszone. Het overgrote deel van de Schenkstrook heeft de bestemming 'Groen'. Hiermee wordt voldaan aan de hiervoor geformuleerde uitgangspunten. Naar aanleiding van de eerdere reactie op het concept-ontwerpbestemmingsplan Mariahoeve is voor de overige bestemmingen die in deze strook zijn gelegen (Kantoor, Bedrijf, Recreatie en Wonen-3) de functieaanduiding 'ecologische verbindingszone' op de kaart aangegeven.

*Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.*

Ra 2013.014 KBC Haaglanden

Namens KBC Haaglanden heeft [REDACTED] volgende zienswijze (geciteerd):

“In het ontwerp-bestemmingsplan Mariahoeve zien wij allerlei gewenste en noodzakelijke ontwikkelingen, maar er wordt geen enkel woord gerept over het nieuw ontstane “gezondheidsplein” Haverkamp.

Gezien de recente ontwikkeling van het “gezondheidsplein” Haverkamp in 2012: vestiging van Hit & Health Judoclub, Bewegen voor mensen met een maatje meer en Kennis- en Behandelcentrum (Sport-) Fysiotherapie en Manuele Therapie (KBC Haaglanden) naast de al aanwezige kapper (pand gemoderniseerd), tandarts, praktijk voor verzuimaanpak, kook- en proefstudio, makelaardij Wessels, lijkt het ons wenselijk dat het opkappen van het plein en directe leefomgeving van de Haverkamp/Roggekamp wordt opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Wij zijn zeer van plan om de komende jaren (en hopelijk tientallen jaren) onze praktijk te laten floreren en daarbij hebben wij hulp nodig.

Onze bedrijven zien er van binnen fantastisch uit, maar horen van menigeen dat het aanblik en omgeving van de Haverkamp verpauperd is. Graag willen wij met zijn allen en uw hulp alle hulpmiddelen aangrijpen om het gezondheidplein Haverkamp fris leven in te blazen. Alleen staan we zwak, maar samen staan we sterker. Geheel volgens uw vraag om voor 10-01-2013 om onze zienswijze betreft gewenste en noodzakelijke ontwikkelingen (bezwaarschrift) kenbaar te maken, sturen wij u deze brief.”

Reactie college:

Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om het opknappen van het plein en de directe leefomgeving van de Haverkamp/Roggekamp in het bestemmingsplan op te nemen. Het bestemmingsplan ziet niet op de feitelijke inrichting van een gebied. Om die reden is het ook niet mogelijk om het opknappen van het plein en de directe leefomgeving op te nemen in dit bestemmingsplan. In verband met de gewijzigde economische omstandigheden zijn in het Investeringsprogramma Stedelijke Ontwikkeling (IpSO) keuzes gemaakt in welke gebieden de gemeente investeert qua inzet, middelen en capaciteit. Op dit moment zijn ook in het IpSO geen financiële middelen opgenomen om de omgeving van de Haverkamp/Roggekamp op te knappen.

*Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:
Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.*

Ra 2013.015 [REDACTED]

[REDACTED] heeft de volgende zienswijze (geciteerd):

“In het ontwerp-bestemmingsplan wordt via de artikelen 1.6, 1.7 en 1.102 beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis voor alle soorten woningen toegestaan.

Wij verzoeken u deze regeling te beperken tot woningen met een eigen (aparte) ingang.

In het Uitbreidingsplan Mariahoeve bestond slechts de mogelijkheid van uitoefening van een ambt, beroep of praktijk in vrijstaande woonhuizen of twee-onder-kap woningen via toestemming of vrijstelling door het College. De nieuwe regeling houdt dus een verruiming in. Die verruiming wordt daarnaast ook niet gemotiveerd of toegelicht.

Uit de begripsbepalingen noch uit de toelichting wordt duidelijk wat moet worden verstaan onder de voorwaarde dat uitoefening “met behoud van de woonfunctie kan plaatsvinden” en hoe dat in de praktijk zou moeten worden gehandhaafd.

Bij beroeps- of bedrijfsuitoefening in een woongebouw met gezamenlijke ingang zal bij medische praktijkuitoefening (tandartsen, huisartsen en dergelijke), maar ook bij andere soorten praktijken, het karakter van het woongebouw en daarmee het woongenot worden aangetast (overlast door extra

liftgebruik, onveiligheid, onrust door komen en gaan van patienten, e.d.). Dit speelt met name bij besloten portiekflats. De genoemde beperking in vloeroppervlak biedt daar onvoldoende bescherming tegen. De regeling is in de praktijk niet goed handhaafbaar. De gemeente kan daarbij de neiging hebben bewijslast voor problemen, die eenvoudig een gevolg zijn van een slechte ruimtelijke ordening, bij bewoners neer te leggen.

Wij verzoeken u daarom de regeling te beperken tot woningen met een eigen (aparte) ingang en in ieder geval besloten portiekflats van de regeling uit te zonderen.

Mede namens andere bewoners aan de Vlaskamp.”

Reactie college:

Door de indiener van de zienswijze wordt verzocht om de mogelijkheid van het vestigen van een bedrijf of beroep aan huis te beperken tot woningen met een eigen (aparte) ingang en ieder geval besloten portiekflats uit te zonderen. In dit bestemmingsplan is inderdaad de mogelijkheid van het vestigen van een bedrijf- of beroep aan huis bij recht opgenomen. Het opnemen van deze mogelijkheid is geen verruiming maar de vertaling van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op dit gebied. Op basis van deze vaste jurisprudentie was het al mogelijk om in (portiek)woningen een beroep of bedrijf te vestigen ondanks dat het Uitbreidingsplan Mariahoeve deze regeling niet kende. Hierbij gold en geldt wel de belangrijke voorwaarde dat de woonbestemming in overwegende mate gehandhaafd moet blijven. Over het algemeen wordt de grens gesteld op 70% bewoning en 30% ten behoeve van de vrije bedrijfsuitoefening. Deze voorwaarde is ook opgenomen in het bestemmingsplan Mariahoeve. Voor grote woningen wordt deze 30-70% regeling nader beperkt door de tweede voorwaarde dat maximaal 40 m² van het pand mag worden ingenomen.

Het opnemen van de mogelijkheid tot beroep of bedrijf aan huis wordt inderdaad niet nader toegelicht. Om die reden zal de volgende alinea in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

In de bestemming "Wonen" is (standaard, op basis van jurisprudentie) ruimte voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Hieronder wordt verstaan: het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een ambacht geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk. Voorbeelden hiervan zijn een architect, schoonheids-specialiste of (tand)arts. Een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan op voorwaarde dat de woonfunctie van het perceel daardoor niet wordt aangetast.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze:

- gegrond ten aanzien van de opmerking dat een nadere toelichting op de mogelijkheid van beroep of bedrijf aan huis ontbreekt in de toelichting. Dit zal worden aangepast.*
- en voor het overige ongegrond.*

Ra 2013.029 Algemene Vereniging voor Natuurbescherming

Namens de Algemene Vereniging voor Natuurbescherming heeft de heer De Frel volgende zienswijze (geciteerd):

“Hierbij wil de AVN haar zienswijze indienen op het concept Bestemmingsplan Mariahoeve. In het bestemmingsplan wordt aangehaakt op het vigerende Haagse Groenbeleidsplan ‘Groen Kleurt de stad’. In dit beleidsplan is voor een aantal plekken in de wijk Mariahoeve aangegeven waar het groen van belang is voor de natuur. Als zodanig zijn aangegeven de Schenkstrook, de oeverlopen langs de Robijnhorst en het wijkpark de Horst tussen de Bezuidenhoutseweg en Schenkstrook. Hoewel in het conceptbestemmingsplan de kaart van de groene en ecologische verbindingzones uit het Haagse Groenbeleidsplan is overgenomen, is dit onderscheid niet gemaakt op de plankaart. Daar is slechts één type groen aangegeven. De AVN hecht er aan dat op de plankaart dit onderscheid wel duidelijk wordt gemaakt.

Reactie college:

Naar aanleiding van raadsvragen is in november 2011 (RIS 181751) aangegeven hoe in bestemmingsplannen wordt omgegaan met het bestemmen van onder andere de stedelijke ecologische verbindingzones in de stad. Voor deze zones is het uitgangspunt dat de bestemming Groen wordt toegepast. Binnen deze bestemming is voldoende bescherming voor de stedelijke ecologische verbindingzones. In het geval dat de stedelijke ecologische verbindingzone over meerdere bestemmingen is gelegen, kan de dubbelbestemming Waarde-Ecologie worden gebruikt. Het gaat hierbij wel om bestemmingen anders dan Groen of Natuur, het opnemen van de dubbelbestemming

Waarde-Ecologie zou bij deze bestemmingen immers dubbelop zijn. Bij een stedelijke ecologische verbindingszone binnen één of een beperkt aantal bestemmingen zou gebruik kunnen worden gemaakt van de functieaanduidingen 'ecologische verbindingszone' of 'ecologische waarde' als de ecologische verbinding niet het overheersende gebruiksdoel is, maar het gebied mede bestemd is voor het in stand houden of stimuleren van ecologische waarden als onderdeel van een stedelijke verbindingszone.

Het overgrote deel van de Schenkstrook heeft de bestemming 'Groen'. Hiermee wordt voldaan aan de hiervoor geformuleerde uitgangspunten. Naar aanleiding van de reactie van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging op het concept-ontwerpbestemmingsplan Mariahoeve is voor de overige bestemmingen die in deze strook zijn gelegen (Kantoor, Bedrijf, Recreatie en Wonen-3) de functieaanduiding 'ecologische verbindingszone' op de kaart aangegeven. In de oeverlopen langs de Robijnhorst en het wijkpark De Horst zijn geen andere bestemmingen toegestaan. De stedelijke ecologische verbindingszone is met de bestemming "Groen" voldoende geborgd.

Op figuur 10 uit het concept is een nieuwe verbindingszone aangegeven die loopt langs het sportcentrum Overbosch en de sportvelden van VUC aan het Boekweitekamp. Is deze zone een aanvulling langs de bestaande zone langs het wijkpark, en zal de laatste zone gehandhaafd blijven na realisering van de nieuwe zone? Dit in verband met de mogelijke nieuwbouw van de Vuurvlinder naast het Diamantcollege en de daaruit volgende aantasting van het groen van wijkpark De Horst.

Reactie college:

De gemeenteraad heeft op 25 november 2008 bij het vaststellen van de nota Stedelijke Ecologische Verbindingszones in Den Haag in de Houtzone deze locatie toegevoegd. Deze locatie is omschreven als 'Water en groen tussen Gerstkamp, Haverkamp en sportvelden'. Deze zone is derhalve een aanvulling op de zone langs het wijkpark. Het bestemmingsplan maakt op de locatie naast het Diamantcollege geen nieuwbouw mogelijk voor de Vuurvlinder. Om deze reden is er ook geen aantasting van het groen van Wijkpark De Horst.

De Schenkstrook vervult, zo blijkt uit de nota Ecologische Verbindingszones 2008-2018, een belangrijk rol als groene vinger in het stedelijk gebied. De Schenkstrook brengt de natuur van het veenweidegebied van de Duivenvoordse/Veenzijdsepolder tot in het centrum van de stad. In het afgelopen jaar zijn er nog ingrepen geweest om die verbinding te versterken, waarbij de natte ecoverbinding onder de NORAH is uitgebreid met looprichels om ook de terrestische fauna een doorgang te verlenen. Een ontwikkeling waarmee de AVN alleen maar mee kan instemmen.

In het conceptbestemmingsplan wordt echter ook aangegeven dat de Nederlandse Spoorwegen op termijn circa 145 woningen wil realiseren op haar terrein in de Schenkstrook aan de Boekweitekamp. In het conceptbestemmingsplan wordt gesteld dat daarbij rekening gehouden dient te worden met de ecologische waarden van de Schenkstrook. De AVN vindt dat op dit moment onduidelijk is hoe dit gebied dan ingericht zou worden en hoe deze geplande woningbouw zich zal verhouden tot de bescherming en versterking van ecologische waarden. De AVN pleit daarom voor een kwalitatieve opwaardering van de ecologische strook langs het spoor, waar op dit moment de NS-volkstuinen uitgeplaatst worden. (tussen IJclubpad en Schipholboog.) Deze smalle strook heeft grote potentie als habitat voor insecten, amfibieën, en zoogdieren. De waterkwaliteit van de Schenk is sinds de aanleg van het bezinkreservoir sterk verbeterd. Hierdoor is een habitat met gradiënt tussen een terrestisch en aquatisch milieu op deze plek zeer goed te ontwikkelen. Graag zouden wij hier een nadere uitwerking van zien.

Reactie college:

Deze locatie is als wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. In de wijzigingsregels is aangegeven dat rekening gehouden moet worden met de ecologische waarden van de Schenkstrook. Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan voor deze locatie. Het is daarom nog niet mogelijk om de inrichting en de door de AVN gewenste opwaardering van het gebied mee te nemen. Voor de door de AVN gewenste opwaardering zijn overigens ook geen financiële middelen beschikbaar. De opmerkingen van de AVN over de potentie van deze strook en de habitat zullen te zijner tijd bij het opstellen van het wijzigingsplan worden betrokken.

De voorgenomen aanleg van een parkeergarage aan de achterzijde van het Aegongebouw tast de robuustheid van de ecologische verbinding sterk aan (ecologische zone moet minimaal 30 meter breed zijn). Hier is een flessenhals ontstaan waar fauna niet makkelijk ongestoord kan passeren. De AVN ziet het als een gemis in het bestemmingsplan dat die tekortkoming niet wordt gecompenseerd.

Reactie college:

Op dit moment is dit deel van het terrein al ingericht ten behoeve van parkeren op maaiveld. Dit bestemmingsplan maakt op dit gedeelte van het terrein, dat volledig was ingericht als parkeerterrein

met de daarbij behorende verhardingen, de bouw van een parkeergarage mogelijk. Bij het opnemen van deze ontwikkeling is ook de ecologische functionaliteit beoordeeld. Voor deze locatie is een eco-effectscan opgesteld waarbij zorgvuldig de aspecten flora en fauna zijn onderzocht. Uit dit onderzoek volgde geen knelpunten voor deze locatie. Daarnaast is buiten de ecologische zone ook voldoende ruimte voor flora en fauna, gezien het groene karakter van de wijk.

Verder missen we in het conceptbestemmingsplan de uitwerking van de natuurspeelplaats die reeds enkele jaren wacht op ontwikkeling. Voor dit burgerinitiatief is budget geoormerkt dat nu ongebruikt ligt. Indien de natuurspeelplaats niet in het bestemmingsplan wordt opgenomen lijkt dit plan een stille dood te sterven. Gaarne rectificatie hieromtrent.

Reactie college:

De natuurspeelplaats is mogelijk gemaakt en ook expliciet als ontwikkeling benoemd in paragraaf 5.2.1. onder het kopje 'Stadsbelevingstuin Schenkzone'. Deze locatie valt in de bestemmingen Groen en Recreatie. In de desbetreffende bestemmingen is onder meer de functie: groenvoorzieningen voor educatieve doeleinden mogelijk gemaakt. Onderdeel van de stadsbelevingstuin is de (beperkte) uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden. Vanwege het karakter van de Schenkstrook is de stadsbelevingstuin daarom in twee bestemmingen opgenomen. In het gedeelte met de bestemming "Recreatie" is het wel mogelijk om gebouwen te realiseren (in het bestemmingsplan is een uitbreiding van circa 150 m² ten opzichte van de huidige, feitelijke bebouwing mogelijk gemaakt). In het gedeelte met de bestemming "Groen" zijn geen gebouwen toegestaan. De gemeente is in overleg met de stichting. Op korte termijn zal verder worden gesproken over de planning en uitvoering.

Tenslotte is de AVN van mening dat in dit conceptbestemmingsplan geen duidelijke visie aanwezig is over de wijze waarop het (ecologisch) groen in de wijk verder kan worden versterkt en ontwikkeld als drager van de ruimtelijke kwaliteit in de rest van de wijk."

Reactie college:

Het bestaande, openbare groen heeft zoveel mogelijk de bestemming Groen gekregen. Op deze wijze is het groen geborgd en is het een drager van de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. Voor versterking en ontwikkeling van dit groen zijn financiële middelen nodig. Dit maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De stedelijke ecologische verbindingzones vallen echter onder de nota Stedelijke Ecologische Verbindingzone en het daarbij behorende uitvoeringsprogramma.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan vormt in hoofdzaak een nieuwe juridisch-planologische regeling voor een bestaande situatie. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een aantal concrete ontwikkelingen. Voor die ontwikkelingen is beoordeeld of er sprake is van een bouwplan als bedoeld in art.6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zie kader.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m²

Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Bro

Indien sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in art. 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan via:

- een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte;
- meerwaardesuppletie via de erfpachtcanon;

- een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

In dit bestemmingsplan zijn de volgende bouwplannen opgenomen waarvoor kostenverhaal dient te worden verzekerd op basis van art. 6.12 Wro.

- Ametisthorst: voor deze private ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd.
- Parkeergarage Aegonplein: het kostenverhaal bij deze ontwikkeling is verzekerd omdat de ontwikkeling gesitueerd is op door de gemeente in erfpacht uitgegeven grond waar sprake is van meerwaardesuppletie. Een klein deel van de ontwikkeling vindt plaats op door de gemeente uit te geven grond. Het kostenverhaal is verzekerd.
- Ursulaland: deze ontwikkeling vindt plaats op grond welke door de gemeente Den Haag in erfpacht is uitgegeven. Het kostenverhaal is hier verzekerd middels meerwaardesuppletie via de erfpachtcanon.

Het kostenverhaal voor deze bouwplannen is derhalve verzekerd. Daarnaast is het niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen als bedoeld in art. 6.13 eerste lid onder c, 4° en 5°, noch om eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen als bedoeld in art. 6.13 tweede lid onder b, c en d van de Wro. De overige ontwikkelingen opgenomen in paragraaf 5.2 vallen niet onder de definitie van bouwplan zoals bedoeld in het Bro.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Plankaart

- *In de bedrijven met de bestemming (Bedrijf) langs het Elviraland zijn bedrijfswoningen gelegen. Dit is door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven.*
- *Opnemen van aanduiding ten behoeve van schildersbedrijf ter plaatse van Elviraland 65/67. Dit schildersbedrijf is hier sinds de bouw van de bedrijven gevestigd.*
- **Schrappen van de Wro-zone – wijzigingsgebied – 1 en hernummering van Wro-zone – wijzigingsgebied - 2**
- *De ontwikkeling aan het Ursulaland was niet correct op de plankaart opgenomen. Deze is gecorrigeerd en hieronder weergegeven.*



Regels

- *In de bedrijven met de bestemming (Bedrijf) langs het Elviraland zijn bedrijfswoningen gelegen. De op de plankaart opgenomen aanduiding is tevens in de regels opgenomen.*
- *Opnemen van aanduiding ten behoeve van schildersbedrijf ter plaatse van Elviraland 65/67. Deze aanduiding is opgenomen in de bestemming Bedrijf.*
- *In de bestemming van het Aegonplein zijn openbaar vervoerstroken- en banen niet opgenomen. Op deze locatie is een keerlus van de tram en een eindpunt van een bus gelegen. In de bestemming “Verkeer-verblijfsstraat” zijn openbaar vervoerstroken- en banen ter plaatse van het Aegonplein opgenomen.*
- *Tekstuele aanpassingen van art. 24 (Wonen-4). In art. 24.2.1. sub c is het woord ‘van’ weggefallen. In art. 24.3 wordt nader verduidelijkt om welke hoekwoningen het gaat in het middenblok.*
- *Tekstuele aanpassingen van art. 13 (Sport-1) en art. 14 (Sport-2). De reeds opgenomen welzijnsvoorzieningen en het verenigingsleven zijn naar de specifieke gebruiksregels verplaatst. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.*

- Verduidelijking van art. 36 (algemene wijzigingsregels). In het plan is opgenomen dat de maximale hoogte 39 meter mag bedragen, uitgevoerd in maximaal 11 bouwlagen. Ook is bouwen in twee lagen beneden peil toegestaan ten behoeve van parkeren. Het maximum van 11-bouwlagen geldt voor de bouwlagen boven peil. Om die reden zijn de woorden 'boven peil' aan art. 36.2 sub c toegevoegd.
- In overleg met het Hoogheemraadschap Delfland zijn in de wijzigingsbevoegdheden de regel 'er moet sprake zijn van een gesloten waterbalans' vervangen door "negatieve effecten op de waterhuishouding dienen te worden gecompenseerd". Hierdoor wordt voorkomen dat er een verslechtering optreedt.
- **Schrappen van art. 36.2 en hernummering van het derde lid.**

Toelichting

- In overleg met het Hoogheemraadschap Delfland is de tekst in paragraaf 4.7. 1 onder 'waterkwantiteit in het plangebied' aangepast. Ook is de verwijzing naar het ABC-beleid vervangen door een verwijzing naar de "Handreiking Watertoets voor gemeenten". Deze teksten zijn in de toelichting gewijzigd.
- De tekst van paragraaf 3.4.2. was niet correct. Deze tekst is in de toelichting gewijzigd.
- De tekst van paragraaf 4.8 is verduidelijkt. Voor de ontwikkelingen Ametisthorst en Isabellaland is een aparte subparagraaf toegevoegd.
- In paragraaf 5.4 is toegevoegd dat abri's vallen onder art. 2.18 van Bijlage 2 van het Bor (het zogenaamde bouwvergunningvrij bouwen).
- Het thema "Buurthuis van de toekomst" was nog niet verwerkt. In paragraaf 3.4.4. is dit toegevoegd.
- De tekst ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het plan is aangepast. Hierbij is een nadere invulling gegeven hoe het kostenverhaal per ontwikkeling is geregeld.
- **De wijzigingsbevoegdheid Hongarenburg/Finnenburg fase 2 is naar aanleiding van de behandeling van het raadsvoorstel van het bestemmingsplan in de Commissie Ruimte komen te vervallen.**

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Plankaart

- Opnemen functieaanduiding 'bedrijfswoning' op de bedrijvenbestemmingen (4x) langs het Elviraland
- Opnemen functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – schildersbedrijf' ter plaatse van Elviraland 65/67
- Aanpassen bestemming/bouwvlak ter plaatse van Ursulaland 120, 122 en 124 (zie Ambtshalve wijzigingen)
- **Schrappen van de Wro-zone – wijzigingsgebied – 1 en hernummering van Wro-zone – wijzigingsgebied - 2**

Regels

- In art. 3.1 wordt na 3.1 'en ter plaatse van de aanduiding:' toegevoegd "a. 'bedrijfswoning' tevens voor een bedrijfswoning" onder doornummering van de overige subleden;
- In art. 3.1 wordt na 3.1 'ecologische verbindingzone... of stimuleren van natuurlijke waarden,' toegevoegd "h. 'specifieke vorm van bedrijf – schildersbedrijf' tevens voor een schildersbedrijf" onder doornummering van de overige subleden;
- In art. 13.1 worden sub b en c geschrapt onder doornummering van de overige subleden. In art. 13 wordt toegevoegd:
 - "13.3 Specifieke gebruiksregels
Aanvullend op de in lid 1 aangegeven bestemmingsomschrijving zijn binnen de bij de bestemming behorende bebouwing eveneens welzijnsvoorzieningen, waaronder maatschappelijk welzijn, en verenigingsleven toegestaan.
 - 13.4 Afwijken van de gebruiksregels
 - a. burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.3 opdat de in dat lid genoemde functies ook buiten de bebouwing kunnen worden toegestaan.
 - b. Aan een dergelijk besluit kunnen nadere voorwaarden worden verbonden."
- In art. 14.1 worden sub b en c geschrapt. In art. 14 wordt toegevoegd:
 - "14.3 Specifieke gebruiksregels
Aanvullend op de in lid 1 aangegeven bestemmingsomschrijving zijn binnen de bij de bestemming behorende bebouwing eveneens welzijnsvoorzieningen, waaronder maatschappelijk welzijn, en verenigingsleven toegestaan.
 - 14.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.3 opdat de in dat lid genoemde functies ook buiten de bebouwing kunnen worden toegestaan.
 - b. Aan een dergelijk besluit kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.”
- In art. 19.1 wordt na 19.1 ‘b. wegen ten behoeve van de ontsluiting van de buurt’ toegevoegd “c. openbaar vervoerstroken- en banen ter plaatse van het Aegonplein” onder doornummering van de overige subleden;
- In art. 24.2.1.c wordt na ‘ten zuiden’ toegevoegd “van”;
- In art. 24.3. c wordt ‘met uitzondering van de vier hoekwoningen van dit blok’ vervangen door “met uitzondering van de hoekwoningen gelegen in de bouwvlakken die evenwijdig lopen aan het Isabellaland”;
- **Art. 36.2 wordt geschrapt onder doornummering van de overige leden;**
- ~~In art. 36 wordt in 36.2.c na ‘maximaal 11 bouwlagen’ toegevoegd “boven peil”;~~
- ~~In de art. 36.2.c en 36.3.k worden wordt ‘er moet sprake zijn van gesloten waterbalans’ vervangen door “negatieve effecten op de waterhuishouding dienen te worden gecompenseerd”;~~
- ~~In art. 36.2. b wordt na ‘(on)gebouwde parkeervoorzieningen’ toegevoegd “en een langzaamverkeersverbinding”~~
- In art. ~~36.2~~ en 36.3 wordt een sublid toegevoegd met de tekst “de bebouwing mag geen onevenredige schade toebrengen aan het woon- en leefmilieu van omwonenden”.

Toelichting

- In paragraaf 2.4.4. (blz. 21) wordt de tekst ‘Het Hoogheemraadschap hanteert het ABC-Delfland als uitgangspunt bij het beoordelen van plannen’ vervangen door “Het Hoogheemraadschap hanteert de “Handreiking Watertoets voor gemeenten” (Hoogheemraadschap van Delfland, maart 2012) als uitgangspunt bij het beoordelen van plannen.
- In paragraaf 3.4.4. 1 wordt na de tekst ‘Wet Kinderopvang en kwaliteitsregels peuterspeelzalen’ de volgende tekst opgenomen:

“Buurthuis van de Toekomst

In het conceptakkoord van het College is het thema Buurthuis van de Toekomst als beleidsdoel geformuleerd. Daarbij is aangegeven dat ten behoeve van jongeren ontmoetingsplekken, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen, scoutingruimten, verenigingsleven en sociaal cultureel werk, evenals ruimten voor kunstbeoefening, in voorkomend geval ook in gebouwen bij de sportvoorzieningen gehuisvest moeten kunnen worden.

In de bestemming ‘Sport’ zijn voor dat daarvan afwijkend gebruik specifieke gebruikregels opgenomen. De omschrijving ‘welzijnsvoorzieningen en verenigingsleven’ wordt in dit verband gehanteerd. Een afwijkingsbevoegdheid maakt ook het gebruik van de gronden buiten die bebouwing mogelijk.

- In paragraaf 3.4.2. wordt de tekst ‘In de woonvisie... lage inkomensgroepen blijven bestaan’ vervangen door de volgende tekst:
Het uitgangspunt van de Woonvisie (vastgesteld in de gemeenteraad op 19 november 2009) is om tot en met 2020 de toename van het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen. Deze selectieve bevolkingsgroei is vooral gericht op het behouden en aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen. Tegelijkertijd moeten er voldoende, goede goedkope woningen beschikbaar zijn voor huishoudens met lage inkomens. Om dit te bereiken zet de gemeente in op meer variatie van woningtypen en meer milieubewust bouwen. Daarbij richt de gemeente zich op de stedeling: mensen die bewust kiezen voor de stad met de daarbij behorende goede voorzieningen en diverse woonsferen.

Voor de lange termijn gaat de gemeente uit van een gemiddeld nieuwbouwprogramma van 2.500 woningen. De productie op de Vinex-locaties is bijna klaar. Het merendeel hiervan zal daarom in de bestaande stad moeten worden gebouwd. Daarbij wordt ingezet op differentiatie in architectuur en woningtypen.

Den Haag kiest ervoor om een geconcentreerde centrumstad te zijn, met stedelijke dichtheden, een hoogwaardige openbare ruimte en een grote verscheidenheid aan woonmilieus en woonsferen. Qua woongebieden heeft Den Haag al een breed scala te bieden, zoals stedelijk wonen in de binnenstad, groen wonen in de stad en ontspannen wonen aan zee. Maar is het nu zaak dat elke sfeer ook meer de kwalitatief bijpassende woningen krijgt die daarbij horen. Mensen die in een stad wonen of willen wonen, hebben immers verschillende woonwensen. Daar moet meer op worden ingespeeld door meer keuzemogelijkheden te bieden.

Kwetsbare wijken en buurten en functioneel verouderde gebieden vragen om versterking en vernieuwing. Ook in de komende jaren zal door middel van herstructurering meer differentiatie moeten worden aangebracht: verschillende woningtypes, huur en koop, goedkoop en duur. Deze vernieuwing leidt tot een afname van het aantal goedkope woningen in deze eenzijdige buurten en wijken. Deze afname moet elders in de stad, maar ook in de regio, worden gecompenseerd.

In de kwetsbare particuliere wijken krijgt de woontechnische verbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving hoge prioriteit. Daarnaast worden een aantal verouderde bedrijventerreinen getransformeerd naar nieuwe stedelijke woonmilieus.

Den Haag hecht veel belang aan duurzaamheid. Niet alleen uit milieuoverwegingen, maar ook uit het oogpunt van toekomstige betaalbaarheid. Er wordt verwacht dat de energiekosten al voor 2020 het grootste deel van de woonlasten zullen beslaan. Ook daarom wil Den Haag in 2020 een CO₂-reductie van 30 procent ten opzichte van 1990 behalen in de verwarming van woningen."

- In paragraaf 3.4.2. wordt na de tekst '... behalen in de verwarming van woningen' van hierboven de volgende subparagraaf toegevoegd
"Beroep- en bedrijf aan huis
In de bestemming "Wonen" is (standaard, op basis van jurisprudentie) ruimte voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Hieronder wordt verstaan: het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een ambacht geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk. Voorbeelden hiervan zijn een architect, schoonheidsspecialiste of (tand)arts. Een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan op voorwaarde dat de woonfunctie van het perceel daardoor niet wordt aangetast."
- In paragraaf 4.7.1 (blz. 51) wordt de tekst onder het kopje 'Waterkwantiteit in het plangebied' geschrapt en vervangen door de volgende tekst:
"Op basis van de Waterbergingsvisie is een bestuursovereenkomst gesloten tussen de Gemeente Den Haag en het Hoogheemraadschap van Delfland, die de waterberging regelt. Voor Mariahoeve is in de waterbergingsvisie uit 2006 een tekort berekend van 12.120 m³. Na aftrek van de bijdrage van de reeds aangelegde natuurvriendelijke oevers resteerde er nog een bergingstekort van 6.200 m³.

Het bestemmingsplan Mariahoeve is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan hetgeen de oplossing voor het bergingstekort bemoeilijkt. Om inzage te krijgen waar het in Mariahoeve bij een zeer zware bui misgaat en welke maatregelen op welke locatie het meest effectief zullen zijn, is in dit geval in aanvulling op de waterbergingsvisie een inundatiescan gemaakt. In deze inundatiescan heeft het Hoogheemraadschap niet uitsluitend normatief gekeken naar het bergingstekort, maar is aanvullend met een computermodel berekend of de feitelijke situatie in Mariahoeve ten aanzien van de kans op wateroverlast voldoet aan de normering uit de provinciale waterverordening van de Provincie Zuid Holland. Uit de inundatiescan volgt dat er in de huidige situatie geen grote knelpunten in Mariahoeve aanwezig zijn.

Gezamenlijke afspraken voor dit plangebied

Bij toekomstige ontwikkelingen in Mariahoeve dient het watertoetsproces te worden doorlopen zoals is beschreven in de Handreiking watertoets voor gemeenten. Uitgangspunt hierbij is dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling. Voor extra verharding in het gebied dient daarom compensatie plaats te vinden.

Uit de inundatiescan blijkt dat het normatieve bergingstekort van 6.200 m³ uit de Waterbergingsvisie in de praktijk niet leidt tot problemen. Wel zijn er een aantal locaties die bij neerslaggebeurtenissen heviger dan de norm inunderen waarbij water wordt geborgen op het maaiveld. Op één van deze locaties is een ruimtelijke ontwikkeling voorzien in dit bestemmingsplan. Het betreft de locatie Isabellaland. Het plangebied wordt opgehoogd om te voldoen aan de maximale overstromingskans van 1/100 jaar, zoals gesteld in de Provinciale verordening. Zonder compenserende maatregelen leidt deze ontwikkeling in natte situaties tot extra peilstijging in de rest van de polder. Bij een regenbui die gemiddeld eens per 100 jaar optreedt, inundeert er een hoeveel water die overeenkomt met 2500 m³.

Voor de robuustheid van het watersysteem is het van belang dat het verlies van een locatie die bij neerslaggebeurtenissen heviger dan de norm inundeert waarbij water op het maaiveld wordt geborgen (Isabellaland), elders in het plangebied gecompenseerd wordt. Gezien de vigerende afspraken uit de Waterbergingsvisie (2006) worden de volgende gezamenlijke afspraken gemaakt tussen het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente Den Haag:

- Voor de compensatie van het toenemend verhard oppervlak op de locatie Isabellaland, wordt uitgegaan van de 325 m³/ha norm. Omgerekend vindt hiermee een borging van

circa 600 m³ plaats. Dit met oog op grootte van de kavels en het gevolg daarvan voor de exploitatie van het gebied het maximaal haalbare binnen de locatie Isabellaland. Wel wordt bij de herinrichting van het aangrenzende wandelpad en groen, onderzocht of er extra water kan worden gegraven.

- De eigenaren van de 66 nieuwbouwwoningen op de locatie Isabellaland worden verplicht een groen dak aan te leggen dat tenminste 50% van het dakoppervlak beslaat (via kavelpaspoort). Hiermee wordt een kleine bijdrage geleverd aan wateropvang/vertraagde regenwaterafvoer.
- De watergang langs Isabellaland/Noordelijke Randweg zal worden voorzien van natuurvriendelijke oevers. Dit project vindt plaats in twee fasen. Fase 1 zal op korte termijn worden uitgevoerd (start najaar 2012). Met de aanleg van dit gedeelte van de natuurvriendelijke oevers vindt circa 480 m³ borging plaats. De uitvoering van fase 2 zal in de toekomst worden opgepakt. Met de aanleg van de natuurvriendelijke oevers zal de robuustheid van het watersysteem in heel Mariahoeve verbeteren.
- Bij de actualisering van de waterbergingsvisie in 2013 zal nader worden bepaald hoe de resterende compensatie in de polder wordt opgelost. Er ligt een mogelijkheid om bij realisatie van fase 2 van de natuurvriendelijke oevers het tekort op te lossen. Een andere mogelijkheid is om de resterende compensatie te realiseren in de Veen- en Binckhorstpolder, zodat er minder water over de stuw tussen beide polders Mariahoeve instroomt.

In het plangebied worden nog een aantal andere ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het gaat om stadsbelevingstuin Schenkzone, Ametisthorst, Ursulaland en Aegonplein. Deze ontwikkelingen vinden plaats op al bestaand verhard oppervlak (Aegonplein, Ursulaland en Ametisthorst). Voor de stadsbelevingstuin Schenkzone geldt dat de toegevoegde verharding (150 m²) gecompenseerd zal worden door de aanleg van een natuurleerpad/natuurspeeltuin.”

- In paragraaf 4.8 (blz. 52) wordt de tekst ‘Op 1 januari 2006 ... is dit ook het geval’ vervangen door de volgende tekst:

4.8.1 Algemeen

Op 1 januari 2006 is de wijziging van de [Wet bodembescherming](#) (Wbb) in werking getreden. Vertrekpunt van de nieuwe Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie.

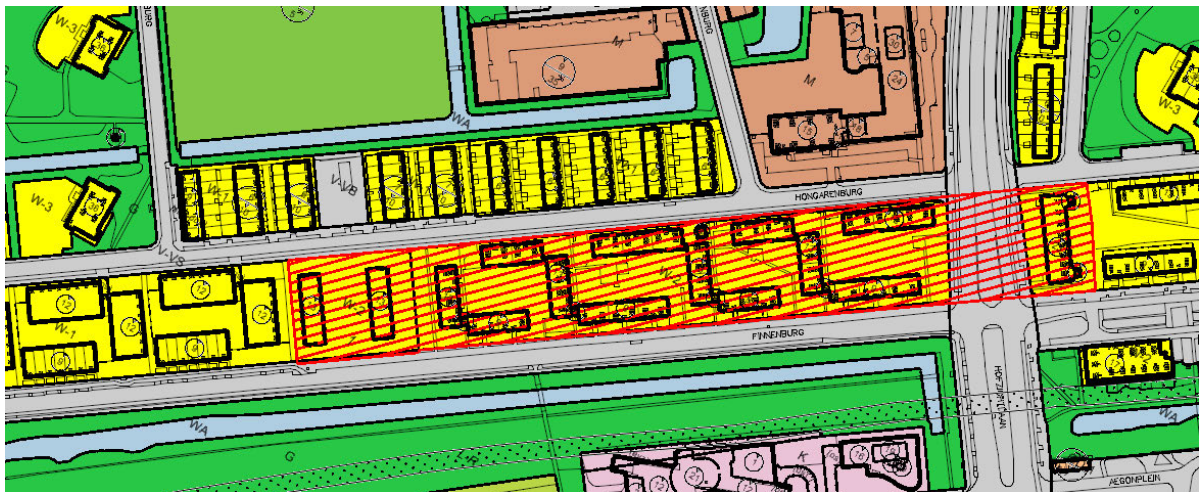
De wettelijke doelstelling is voortaan functiegericht. Vroeger moesten alle functies van de bodem worden hersteld maar dit bleek in de praktijk lastig haalbaar. Hoge kosten en langdurige saneringen zorgden van stagnatie. De gewijzigde wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- c. het wegnemen van actuele risico's.
- In paragraaf 4.8 wordt na de tekst ‘het wegnemen van actuele risico's.’ van hierboven de volgende subparagraaf toegevoegd “4.8.2 Ontwikkelingen in het plangebied”. Het resterende deel van de tekst in paragraaf 4.8 wordt in deze paragraaf opgenomen.
- In paragraaf 5.4 onder de artikelen 15, 17 en 19 wordt na de tekst ‘water en overige voorzieningen’ opgenomen ‘Abri's vallen onder art. 2.19 van Bijlage 2 van het Bor (het zogenaamde bouwvergunningsvrij bouwen).
- In hoofdstuk 6 wordt de tekst ‘In dit bestemmingsplan ... bouwplan zoals bedoeld in het Bro’ vervangen door de volgende tekst:
“In dit bestemmingsplan zijn de volgende bouwplannen opgenomen waarvoor kostenverhaal dient te worden verzekerd op basis van art. 6.12 Wro.
 - Ametisthorst: voor deze private ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd.
 - Parkeergarage Aegonplein: het kostenverhaal bij deze ontwikkeling is verzekerd omdat de ontwikkeling gesitueerd is op door de gemeente in erfpacht uitgegeven grond waar sprake is van meerwaardesuppletie. Een klein deel van de ontwikkeling vindt plaats op door de gemeente uit te geven grond. Het kostenverhaal is verzekerd.
 - Ursulaland: deze ontwikkeling vindt plaats op grond welke door de gemeente Den Haag in erfpacht is uitgegeven. Het kostenverhaal is hier verzekerd middels meerwaardesuppletie via de erfpachtcanon.

Het kostenverhaal voor deze bouwplannen is derhalve verzekerd. Daarnaast is het niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen als bedoeld in art. 6.13 eerste lid onder c, 4° en 5°, noch om eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen als bedoeld in art. 6.13 tweede lid onder b, c en d van de Wro.

De overige ontwikkelingen opgenomen in paragraaf 5.2 vallen niet onder de definitie van bouwplan zoals bedoeld in het Bro.”

- In paragraaf 5.2.2. (blz. 57) worden de volgende tekst en afbeelding toegevoegd:
Naar aanleiding van de discussie in de Commissie Ruimte d.d. 28 maart 2013 is de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de ontwikkeling op het Hongarenburg/Finnenburg (fase 2) (Wro – wijzigingsgebied – 1) komen te vervallen met inachtneming van de volgende uitgangspunten:
 - De bewoners nemen het initiatief om samen met ERA en Vestia tot een alternatief plan te komen.
 - Het op verzoek van en/of door de bewoners te ontwikkelen alternatieve plan moet een bijdrage leveren aan de kwaliteitsslag die is opgenomen in de Toekomstvisie Mariahoeve. Dit betekent dat de kaders zoals deze zijn opgenomen in de Toekomstvisie leidend dienen te zijn. Het gaat hierbij onder meer om:
 - het realiseren van een substantieel terugbouwpercentage (in de Toekomstvisie is een gemiddeld percentage opgenomen van 80%, blz 9),
 - de verhouding tussen sociaal en vrije marktsector (30% sociaal bij nieuwbouw),
 - de verhouding tussen appartementen en eengezinswoningen;
 - Hierop wordt het alternatieve plan getoetst; het is niet de bedoeling dat een ‘extra hypotheek’ wordt gelegd op andere (her)ontwikkelingsgebieden in Mariahoeve.
 - De gebiedsafbakening voor het alternatieve plan is hieronder in een kaartje opgenomen (rood gearceerd). Het betreft hier de Hongarenburg/Finnenburg fase 2 (ERA-locatie), Finnenburg/Margarethaland fase 1 en de ‘kop’ van Finnenburg/Margarethaland fase 2 aan de Hofzichtlaan (Vestia-locatie);
 - Uiterlijk 1 november 2013 dient er duidelijkheid te zijn over de inhoud en (financiële) haalbaarheid van het alternatieve plan;
 - Indien blijkt dat op 1 november 2013 geen overeenstemming is over een alternatief plan zal de Toekomstvisie Mariahoeve fungeren als toetsingskader voor Wabo-aanvragen binnen dit gebied.



BESLUITVORMING

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 5 maart 2013,

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,

Besluit:

Met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- I. de zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen met het registratienummer Ra 2013.044 van de Projectgroep de Tuinen van Mariahoeve, niet ontvankelijk te verklaren;
- II. de overige zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- III. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, van Ra 2013.004, Ra 2013.005/28, Ra 2013.008, Ra 2013.010, Ra 2013.011, Ra 2013.012, Ra 2013.013, Ra 2013.015, **Ra 2013, 016**, Ra 2013.017, **Ra 2013.024**, Ra 2013.025, Ra 2013.026, Ra 2013.027 (gedeeltelijk) gegrond te verklaren en voor wat betreft **het overige en** de overige zienswijzen-ongegrond te verklaren;
- IV. tot herziening van de op het plangebied Mariahoeve betrekking hebbende regelingen:
 - Uitbreidingsplan Mariahoeve-West, vastgesteld bij raadsbesluit 11A, d.d. 30-07-1956;
 - Uitbreidingsplan Mariahoeve, vastgesteld bij raadsbesluit 11B, d.d. 30-07-1956;
 - Uitbreidingsplan Mariahoeve-Oost, vastgesteld bij raadsbesluit 11C, d.d. 28-10-1957;
 - Uitbreidingsplan Mariahoeve Winkelcentrum, vastgesteld bij raadsbesluit 1A, d.d. 18-01-1965;
 - Uitbreidingsplan Mariahoeve Winkelcentrum, vastgesteld bij raadsbesluit 1B, d.d. 18-01-1965;
 - Bestemmingsplan Mariahoeve-Zuid I, vastgesteld bij raadsbesluit 34, d.d. **23-01-1992**;
 - Bestemmingsplan Mariahoeveplein, vastgesteld bij raadsbesluit 492, d.d. 19-10-1981;
 - Bestemmingsplan Mariahoeve-Overbosch, vastgesteld bij raadsbesluit 161, d.d. 06-06-1996;
 - Bestemmingsplan Mariahoeve-Barnsteenhorst/Jadehorst, vastgesteld bij raadsbesluit 288, d.d. 18-12-1987;
 - Bestemmingsplan Noordelijke Randweg, vastgesteld bij raadsbesluit 4, d.d. 30-01-1997;
 - Bestemmingsplan Schenk, vastgesteld bij raadsbesluit 126, d.d. 21-04-1993;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25-11-2004;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23-09-2010.
- V. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Mariahoeve, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0244GMariahoeve-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0244GMariahoeve-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- VI. dat bij het bestemmingsplan voor Mariahoeve geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 4 april 2013.

De griffier.

De voorzitter.

Een set van de ingekomen zienswijzen en het ontwerp-bestemmingsplan Mariahoeve liggen voor de voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer Griffie B03.17 (map no.7).

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Mariahoeve wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0244GMariahoeve-40ON in NL.IMRO.0518.BP0244GMariahoeve-50VA.